

# Handreiking kwalitatief herprogrammeren

Woondeals waarmaken in Noord-Brabant! #Hoe?

11 november 2024



# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	3	<b>4. Wanneer welke strategie?</b>	22
1.1 Woondealafspraken kader voor woningbouwprogramma	4	4.1 Bij weinig kwaliteit is niks doen geen optie (meer)	23
1.2 Programmeringen sluiten niet aan op afspraken over betaalbaarheid	4	4.2 Vier soorten plannen, drie sturingsstrategieën	24
1.3 Inzicht in opgave voor aandachtsgroepen ontbreekt vaak	6	4.3 Resultaat belangrijke afweging bij herprogrammeren	25
1.4 Kwalitatief herprogrammeren is noodzakelijk	7	<b>5. Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren</b>	27
1.5 Handreiking met praktische en concrete handvatten	9	5.1 Drie uitdagingen bij kwalitatief herprogrammeren	28
1.6 Leeswijzer	9	5.2 Goed samenwerken kan deel uitdagingen voorkomen	30
<b>2. Herprogrammeren start met monitoren</b>	11	<b>6. Uitdaging 1: Grondexploitatie</b>	31
2.1 (Bij)sturen op doelen is onmogelijk zonder inzicht	12	<b>7. Uitdaging 2: Nadeelcompensatie</b>	43
2.2 Zorg voor actueel inzicht in de (lokale) woonbehoefte	12	<b>8. Uitdaging 3: Contractschade</b>	47
2.3 Laat monitoring aansluiten op beleidsdoelen en afspraken	13	<b>9. Bijlage 1: Definities</b>	50
2.4 Werk met helder definitiekader als gedeelde basis	14	<b>10. Bijlage 2: Woondealafspraken</b>	56
2.5 Zorg dat monitor actueel is en blijft	14		
2.6 Creëer intern draagvlak bij projectleiders	15		
<b>3. Kwaliteitstoets voor strategiebepaling</b>	16		
3.1 Woondealafspraken zijn leidend in beoordeling kwaliteit	17		
3.2 Hanteer een klip en klaar afwegingskader	17		
3.3 Gebruik meetbare criteria en stel minimale eisen op	18		
3.4 Voorkom stapeling van ambities: niet overal een 10	19		
3.5 Durf los te laten en werk outputgericht	20		

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategiebepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken



# 1. Inleiding

De provincie Noord-Brabant werkt hard aan de versnelling van de woningbouwproductie. In de Woondeals is vastgelegd dat in Noord-Brabant circa 130.600 woningen worden bijgebouwd t/m 2030. In de herijkte Woondeals wordt de provinciale woningbouwopgave verhoogd naar 165.000 woningen (t/m 2035). Dit komt neer op de jaarlijkse bouwopgave van ongeveer 15.000 woningen. De opgave is dus groot! Niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief. In de Woondeals is namelijk afgesproken dat twee derde van deze woningen betaalbaar moet zijn (sociale huur, midden-huur of betaalbare koop). Ook is afgesproken dat er voldoende woningen moeten zijn voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen). Dit betekent dat er meer nultredenwoningen, woningen in geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken gebouwd moeten worden. Dit zorgt niet alleen voor meer passend woningaanbod, ook de doorstroming wordt bevorderd.

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondeal-afspraken

## 1.1 Woondealafspraken kader voor woningbouwprogramma

### Gemeenten hebben genoeg plancapaciteit voor kwantitatieve opgave

Gemeenten zijn nu (samen met marktpartijen en woonzorgpartners) aanzet om deze woning-bouwoopgave te realiseren. Het is daarom belangrijk dat gemeentelijke en regionale woningbouw-programmeringen aansluiten op de doelstellingen uit de Woondeals. Kwantitatief gezien beschikken de Noord-Brabantse gemeenten over voldoende woningbouwplannen, zo blijkt uit de meest recente plancapaciteit inventarisatie van de provincie Noord-Brabant. In totaal zijn er 216.500 woningen opgenomen in woningbouwplannen (harde en zachte plancapaciteit samen). Dit is ongeveer 130% van de opgave. Hiermee zijn er, rekening houdend met planuitval en vertraging, voldoende plannen om de woningbouwopgave (165.000 woningen) te realiseren. De planstatus van woningbouwplannen vraagt wel om aandacht. Van de 116.000 woningen die zijn geprogrammeerd in de periode 2024 t/m 2028 heeft de helft nog een zachte planstatus. Het opharden van deze plannen is noodzakelijk om (door) te kunnen bouwen.

### Kwalitatieve opgave richt zich op betaalbaarheid en geschiktheid

De regionale Woondeals geven niet alleen kwantitatieve, maar ook kwalitatieve eisen mee aan de gemeentelijke woningbouwprogrammeringen. Naast hoeveel woningen er gerealiseerd worden, is immers minstens zo belangrijk wát voor woningen er gerealiseerd worden en voor wie. Op hoofdlijn gaan de kwalitatieve afspraken in de Woondeals over betaalbaarheid en doelgroepen:

- In alle vier de Woondeals is afgesproken dat de woningbouwprogrammering voor minimaal 30% moet bestaan uit sociale huurwoningen en minimaal voor twee derde uit betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare

koop). Deze afspraken zijn nu nog inspanningsverplichtingen. De [Wet versterking regie volkshuisvesting \(Wvrv\)](#) zal deze eisen harder maken door deze wettelijk te borgen<sup>1</sup>.

- Vanuit de programma's '[Een thuis voor iedereen](#)' en '[Wonen en zorg voor ouderen](#)' moeten gemeenten (en regio's) ook afspraken maken over de huisvesting van verschillende aandachtsgroepen. In sommige Woondeals zijn daarom al afspraken gemaakt over het aantal toe te voegen nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen.

Verschillen in lokale en regionale opgaven maken dat er kwalitatieve accentverschillen bestaan tussen de vier Woondeals van de provincie Noord-Brabant. De precieze afspraken die in de vier Woondeals zijn opgenomen zijn kort samengevat in bijlage 2.

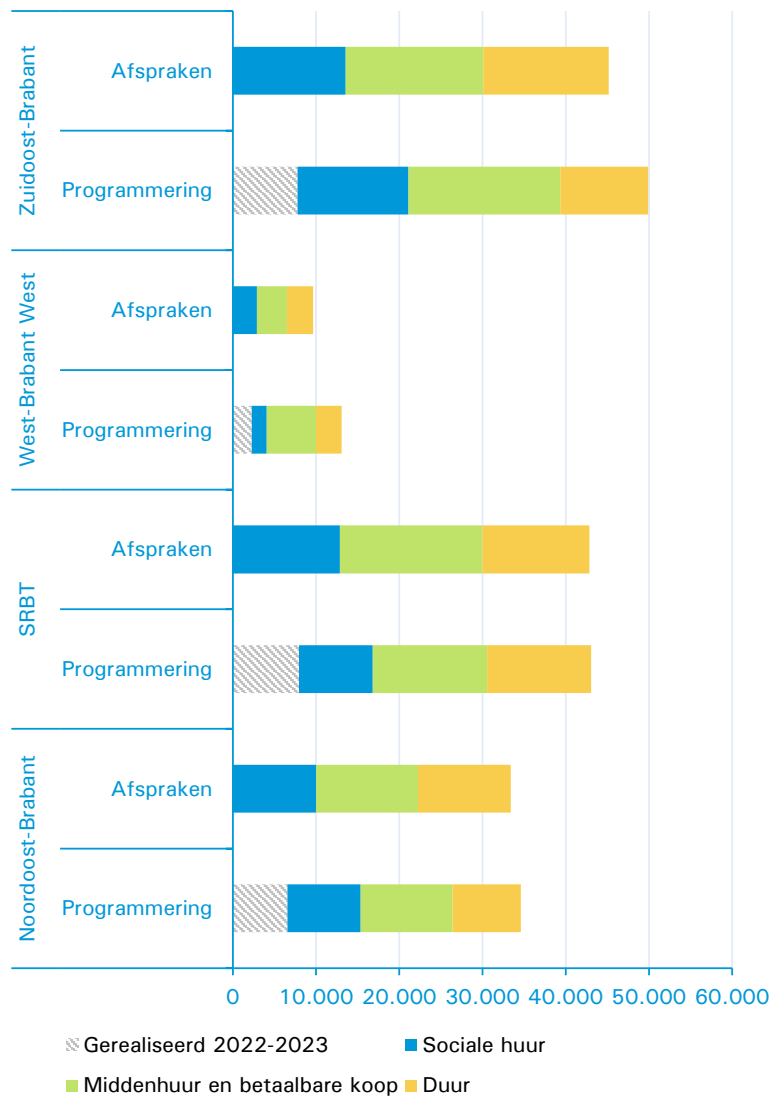
## 1.2 Programmeringen sluiten niet aan op afspraken over betaalbaarheid

Op de volgende pagina zijn per regio de afspraken over betaalbaarheid (t/m 2030) weergegeven. Daar zijn de bestaande regionale programmeringen (t/m 2028) tegen afgezet<sup>2</sup>. Ook is de procentuele verdeling van het woningbouwprogramma naar prijssegment weergegeven.

<sup>1</sup> Conform het wetsvoorstel van 7 maart 2024. Behandeling van het wetsvoorstel is uitgesteld tot nieuwe minister de gelegenheid heeft gehad om de wet te bestuderen. Mogelijk worden sommige wetsartikelen nog aangepast.

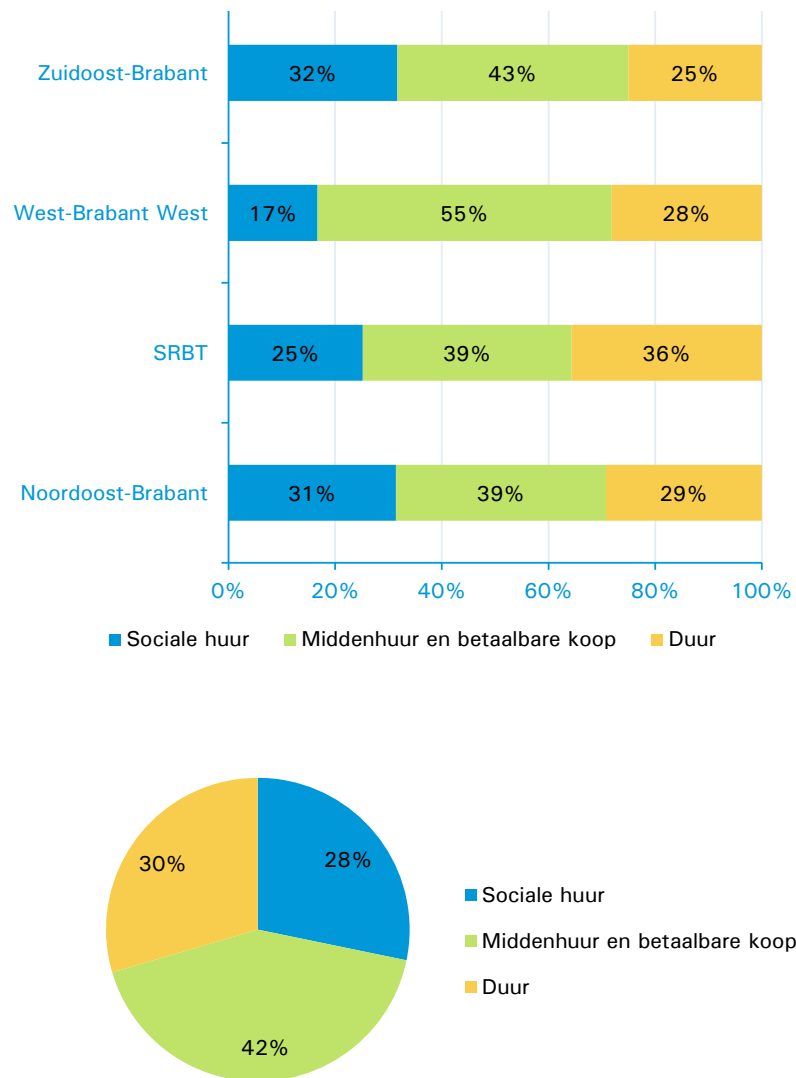
<sup>2</sup> De planvoorraadmonitor van de provincie Noord-Brabant geeft inzicht in het totaal aantal woningbouwplannen per gemeente, regio en tijdsperiode. In de monitor zijn de tijdsperiodes 2024 t/m 2028, 2029 t/m 2033 en vanaf 2034 opgenomen. Een exacte vergelijking maken tussen de Woondealafspraken (2022 t/m 2030) en de planvoorraad is daardoor niet mogelijk.

**Figuur 1: Confrontatie afspraken Woondeals met woningbouwprogrammering**



Bron: Gemeentelijke gegevens (Q2 2024). Bewerkt door provincie Noord-Brabant. Aantallen afgerond op vijftigtallen.

**Figuur 2: Verdeling naar prijssegment binnen plancapaciteit 2024 t/m 2028, regio (boven) en provincie (onder)**



Bron: Gemeentelijke gegevens (Q2 2024). Bewerkt door provincie Noord-Brabant. Bovenstaande figuren betreft de totale plancapaciteit: harde en zachte plannen samen.

1. Inleiding

2. Herprogrammeren start met monitoren

3. Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4. Wanneer welke strategie?

5. Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6. Uitdaging 1: Grondexploitatie

7. Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8. Uitdaging 3: Contractschade

9. Bijlage 1 Definities

10. Bijlage 2 Woondeal-afspraken

### Aandacht nodig voor betaalbaarheid in SRBT en West-Brabant West

De woningbouwprogrammeringen van de verschillende regio's sluiten nog niet allemaal goed aan op betaalbaarheidsafspraken uit de Woondeals. De volgende dingen vallen op:

- De regio SRBT heeft op dit moment nog onvoldoende betaalbare woningen in haar nieuwbouwprogramma opgenomen. Het aandeel betaalbare woningen is 64% (in plaats van 67%). De andere drie regio's beschikken wel over voldoende betaalbare woningen in de woningbouwprogrammering. Hier ligt het aandeel betaalbare woningen overal boven de 70%.
- In de regio's SRBT (25%) en West-Brabant West (17%) ligt het aandeel sociale huur in de totale woningbouwprogrammering onder de 30%.

### In veel gemeenten moeten het aandeel betaalbare woningen omhoog

Op regionaal niveau is de woningbouwprogrammering dus relatief goed op orde. Drie van de vier regio's hebben voldoende betaalbare woningen in hun programma opgenomen en twee van de vier regio's hebben ook voldoende sociale huurwoningen (30%) opgenomen in hun woningbouw-programmering. De analyse van de plancapaciteit op gemeenteniveau geeft echter een ander beeld. Van de 56 Brabantse gemeenten zijn er 41 gemeenten waarin het aandeel sociale huur in de woningbouwprogrammering onder de 30% ligt. In negen gemeenten ligt het aandeel sociale huur in de programmering zelfs lager dan 15%. Daarnaast ligt bij veertien gemeenten het aandeel middenhuur en betaalbare koopwoningen in de woningbouwprogrammering onder de 37%. Hiermee wordt niet voldaan aan de eis van twee derde betaalbaar. Dit betekent dat veel gemeenten nog meer betaalbare woningen moeten toevoegen aan hun woningbouwprogrammering.

## 1.3 Inzicht in opgave voor aandachtsgroepen ontbreekt vaak

### Op veel plekken ontbreekt inzicht in bouwopgave aandachtsgroepen

Naast meer betaalbare woningen moeten er de komende jaren ook meer woningen gebouwd worden voor aandachtsgroepen. Voor ouderen betekent dit concreet meer nultredenwoningen, woningen in geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken. Een groot deel van de andere (uitstromende) aandachtsgroepen heeft behoefte aan een kleine sociale huurwoning. Dit betreft vaak eenpersoonshuishoudens.

Gemeenten (en daarmee ook de provincie) hebben over het algemeen goed zicht op het aantal woningen dat in de pijplijn zit. De planstatus van woningbouwplannen is vaak ook helder. Voor harde plannen zijn daarnaast het woningtype en het prijssegment meestal bekend. Voor zachte plannen is dit (vaker) niet zo. Dit is ook logisch, zachte plannen zijn nog minder uitgewerkt en daardoor aan verandering onderhevig.

Wat opvalt is dat veel gemeenten op hoofdlijn monitoren. Bij woningtype wordt vaak alleen onderscheid gemaakt tussen appartementen en grondgebondenwoningen. Het is bijna nooit duidelijk of een appartement of grondgebondenwoning nultreden is. Laat staan of deze onderdeel is van een geclusterde woonvorm. Ook in de provinciale monitor wordt deze informatie niet uitgevraagd. Hierdoor is het lastig om de voortgang van de afspraken uit de Woondeals (voldoende woningen voor aandachtsgroepen) te monitoren.

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1 Definities

10.  
Bijlage 2 Woondealafspraken

## Gemeenten volop bezig met implementatie Shintō Labs

Veel Noord-Brabantse gemeenten zijn op dit moment individueel of regionaal bezig met het verbeteren van hun monitoringssystematiek. Zij doen dit allemaal met hetzelfde systeem: Shintō Labs. De gemeente Eindhoven heeft in mei 2024 haar [Woningbouwkaart](#) gelanceerd. Op deze kaart is – op hoofdlijnen – precies te zien hoe het staat met de woningbouwprojecten in Eindhoven. De slag die gemeenten nu maken zorgt er uiteindelijk voor dat het inzicht voor iedereen beter wordt. In hoofdstuk 2 wordt dieper ingegaan op het thema monitoring.

### 1.4 Kwalitatief herprogrammeren is noodzakelijk

Het woningtekort in Noord-Brabant is groot. Snelheid in de woningbouwproductie is dus gewenst. Het is echter net zo belangrijk om de kwalitatief juiste woningen toe te voegen. Gemeenten geven aan bij nieuwe plannen vol in te zetten op de afspraken uit de Woondeals. In veel gevallen is dit alleen niet voldoende om te voorzien in de vraag. Uit gevoerde gesprekken en de Woondeals blijkt echter dat gemeenten het moeilijker vinden bestaande (harde én zachte) aan te passen, vaak omwille van de snelheid.

***“Om voldoende sociale huur te bouwen kijken we naar bestaande plannen. Dit mag alleen niet ten koste gaan van de snelheid van het plan.”***

### Nieuwe wetgeving verplicht gemeenten meer (bij) te sturen

Met de Wvrv worden regio's wettelijk verplicht om twee derde van het woningbouwprogramma uit betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) te laten bestaan. Regio's moeten daarbinnen verplicht 40% van de nieuwbouw voor middeninkomens realiseren. Voor gemeenten is deze verdeling afhankelijk van het bestaande aandeel sociale huur in de woningvoorraad. Ligt het aandeel sociale huur in een gemeente hoger dan het landelijk gemiddelde aandeel sociale huur (27%), dan moet de gemeente meer dan 40% voor het middensegment bouwen. Ligt het aandeel sociale huur in een gemeente lager dan het landelijk gemiddelde, dan moet deze gemeente 37% voor het middensegment bouwen en is de gemeente daarnaast verplicht 30% sociale huur in haar nieuwbouwopgave bouwen.

Gemeenten dienen daarnaast in het volkshuisvestingsprogramma te beschrijven op welke wijze zij voorzien in de woonbehoefte van ouderen en aandachtsgroepen. Specifiek wordt van gemeenten verlangd dat zij in het volkshuisvestingsprogramma opnemen hoeveel nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen zij van plan zijn te realiseren om te voorzien in voldoende woningen geschikt voor bewoning voor ouderen. Ook andere aandachtsgroepen kunnen in deze woningen wonen.

Dit betekent dat regio's en gemeenten waarbij de woningbouwprogrammering nog niet aansluit op de betaalbaarheidseisen en/of de huisvestingsvraagstukken vanuit aandachtsgroepen meer moeten bijsturen. Niet alleen met nieuwe plannen, maar ook binnen bestaande plannen. Kortom: kwalitatief herprogrammeren is nodig!

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondeal-afspraken

## Wat is kwalitatief herprogrammeren?

De woningbouwopgave kan voor een deel in de bestaande voorraad worden opgelost. Door bijvoorbeeld kantoorpanden te transformeren naar woningen of door bestaande woningen te splitsen. In 2023 werden in totaal 88.045 woningen gerealiseerd. 73.335 woningen in de nieuwbouw en 14.710 woningen door ingrepen te plegen in de bestaande voorraad (CBS, 2024). Dit draagt, net als kwalitatief herprogrammeren, bij aan het bevorderen van doorstroming.

De bestaande voorraad biedt echter niet voldoende potentie om de totale woningbouwopgave in te vullen. Nieuwbouw is dus nodig. Nieuwbouwwoningen staan er echter niet van vandaag op morgen. Op dit moment duurt de ontwikkeling van een woningbouwproject gemiddeld 10 jaar. In dit tijdsbestek kan er veel veranderen op de woningmarkt. Denk aan verschuivingen in woonwensen, aanpassingen in wetgeving en veranderende marktomstandigheden. Dit kan ook betekenen dat er gaandeweg moet worden bijgestuurd in plannen om tot een optimale aansluiting te komen. Woningbouwprogrammeringen moeten er immers voor zorgen dat het toekomstige woonaanbod aansluit bij de toekomstige (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte. Herprogrammeren kan dus nodig zijn.

Onder *kwalitatief* herprogrammeren verstaan we het proces waarbij er gesleuteld wordt aan de kwalitatieve eigenschappen van bestaande woningbouwplannen. Dit kan gaan over harde én zachte plannen. In deze handreiking gaat het over die eigenschappen die bijdragen aan het behalen van de Woondeals. De focus ligt daarmee op woningprijs en -type.

Hierbij zijn de volgende overwegingen van toepassing:

- Bij kwalitatief herprogrammeren gaat het niet over nieuwe plannen. Bij deze plannen is juist het aan de voorkant strak sturen op de gewenste kwalitatieve invulling (conform Woondeals) belangrijk. Dit voorkomt aanpassingen in een later stadium.
- Het doel van kwalitatief herprogrammeren is dat gemeentelijke en regionale woningbouw-programmeringen (als optelsom) aansluiten op de afspraken uit de Woondeals. Het doel van kwalitatief herprogrammeren is dus niet om alle individuele plannen uit 30% sociale huur, 37% middenhuur en betaalbare koop en 33% dure huur of koop te laten bestaan.
- In deze handreiking focussen we op veranderingen in kwalitatieve eigenschappen die de financiële haalbaarheid van woningbouwplannen raken. Het is doorgaans namelijk niet zo lastig om meer dure woningen in een plan op te nemen. Moeilijk(er) wordt het wanneer de businesscase van het plan in het geding komt. Bijvoorbeeld als gevolg van meer betaalbare woningen en/of duurdere productmarktcombinaties (zoals zorggeschikte woningen).
- Kwalitatief herprogrammeren kan ook leiden tot kwantitatieve aanpassingen in de woningbouwprogrammering. Bijvoorbeeld door in plaats van één dure woning twee goedkopere te bouwen. De noodzaak van kwalitatief herprogrammeren komt echter niet voort vanuit deze kwantitatieve behoefte.

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondeal-afspraken



## 1.5 Handreiking met praktische en concrete handvatten

### Monitoring en kwalitatief herprogrammeren vragen om handvatten

Monitoren en kwalitatief herprogrammeren zijn door de (aanstaande) verijking van de Woondeals extra urgent. Meer inzicht is nodig: maar hoe dan? Ook kwalitatief herprogrammeren is nodig: maar, opnieuw, hoe dan? Het is belangrijk om samen de schouders onder deze opgave te zetten. Alleen met elkaar kan gekomen worden tot een (nieuwe) segmentatie die aansluit bij de lokale behoefte en nieuwe wet- en regelgeving. Voor nieuwe plannen of plannen die pas net opgestart zijn zal dit makkelijker zijn dan voor vergevorderde zachte plannen. Wat mag en kun je in welke planfase nog doen? En wat is ook verstandig om te doen? Deze handreiking geeft hier met praktische en concrete handvatten antwoord op. Gemeenten kunnen hier direct mee aan de slag.

### Handreiking biedt concrete instrumenten om aan de slag te gaan

Om antwoord te geven op deze vragen heeft Stec Groep in opdracht van de provincie Noord-Brabant de handreiking 'kwalitatief herprogrammeren' opgesteld. Het momentum voor kwalitatief herprogrammeren is namelijk **nu!** De handreiking is gericht op Noord-Brabantse gemeenten en geeft met praktische en concrete handvatten antwoord op bovenstaande vragen. Er zit echter ook een regionale component aan kwalitatief herprogrammeren. Ook hier gaan we in de handreiking op in. Gemeenten en regio's hebben hiermee instrumenten in handen waarmee ze, passend bij hun eigen werkwijze en vooruitlopend op nieuwe wetgeving, aan de slag kunnen met het waarmaken van de Woondeals. Mocht u onderweg op hobbels stuiten, dan helpen de provincie Noord-Brabant en Stec Groep u hier graag samen bij.

### Handreiking volgens principe "delen = vermenigvuldigen"

De handreiking is opgesteld op basis van het principe "delen = vermenigvuldigen". Dit betekent dat we veel Noord-Brabantse gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en kennisinstellingen hebben gesproken over deze thema's. In de brede startbijeenkomst, tijdens een individueel verdiepend gesprek of in de klankbordgroep. De input en specifieke context die iedereen ons heeft meegegeven is verwerkt in deze handreiking. De adviezen uit de handreiking worden telkens bekrachtigd met citaten, goede praktijkvoorbeelden en handige links.

## 1.6 Leeswijzer

Om te bepalen of kwalitatief herprogrammeren nodig is, is inzicht nodig. Zonder inzicht kun je immers niet (bij)sturen. Ook moet duidelijk zijn welke kwalitatieve ambities belangrijk zijn. Aan welke kwalitatieve kenmerken moeten woningbouwplannen voldoen?

De handreiking is daarom opgebouwd aan de hand van een stappenplan:

- 1 **Creëer inzicht** (hoofdstuk 2)
- 2 **Toets aan kaders** (hoofdstuk 3)
- 3 **Bepaal strategie** (hoofdstuk 4)

Er zijn drie denkbare strategieën:

- 1 **Kwalitatief herprogrammeren**
- 2 **Opharden**
- 3 **(Door)bouwen!**

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

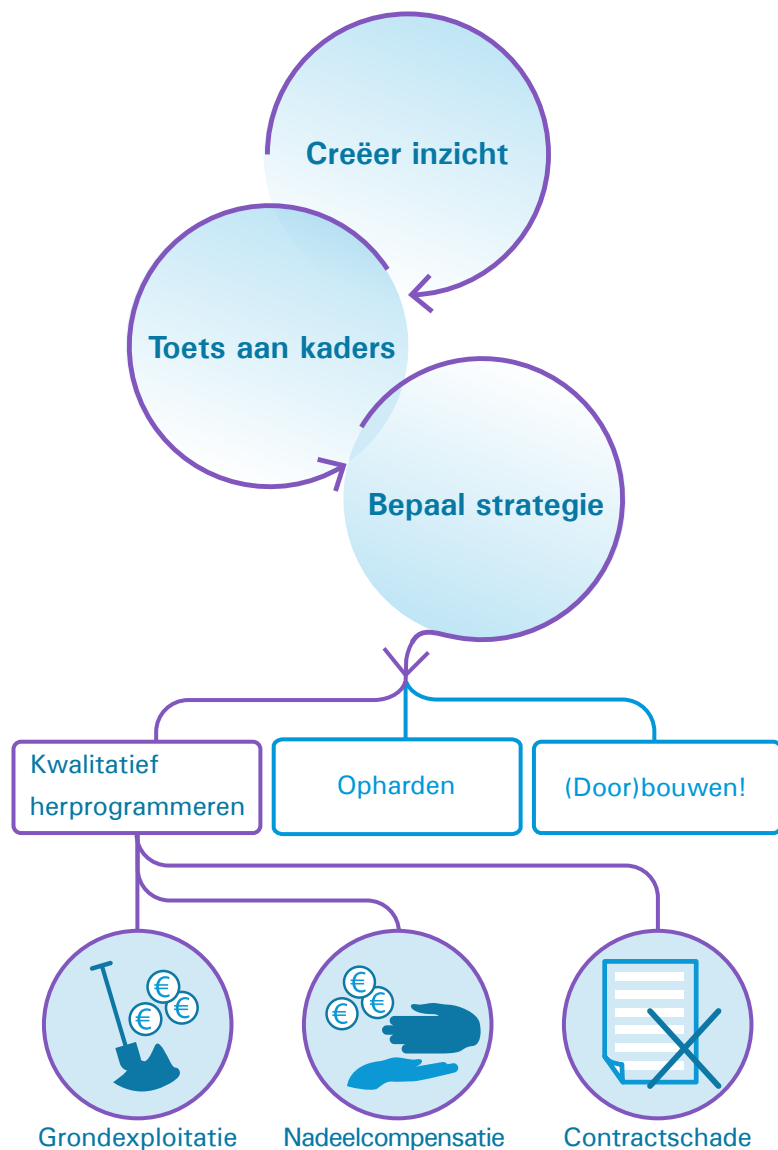
7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

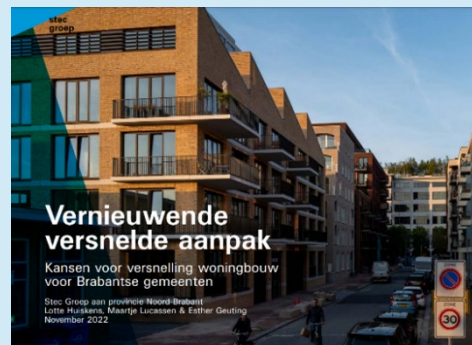
10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken

**Figuur 3: Stappenplan voor een kwalitatief woningbouwplan**



Bron: Stec Groep (2024)

Deze handreiking gaat concreet over kwalitatief herprogrammeren. Over hoe gemeenten (versneld) woningbouwplannen kunnen opharden en (door)bouwen maakten wij eerder al een handreiking.



## Vernieuwende Versnelde Aanpak

Eind 2022 is de [“Vernieuwde Versnelde Aanpak”](#) gelanceerd. Deze aanpak is gericht op de Noord-Brabantse gemeenten en geeft kansen en oplossingen mee om versnelling te bereiken, in iedere fase van het planproces De versnellingsaanpak richt zich op werkwijzen en het proces. De hoe? vraag wordt beantwoord op basis van drie fasen van woningbouwontwikkelingen:

- Initiatief fase
- Procedure fase (strategie: **opharden**)
- Realisatie fase (strategie: **(door)bouwen!**)

Per fase zijn concrete aanbevelingen en voorbeelden meegegeven.

1. Inleiding
2. Herprogrammeren start met monitoren
3. Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling
4. Wanneer welke strategie?
5. Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren
6. Uitdaging 1: Grondexploitatie
7. Uitdaging 2: Nadeelcompensatie
8. Uitdaging 3: Contractschade
9. Bijlage 1 Definities
10. Bijlage 2 Woondealafspraken



## 2. Herprogrammeren start met monitoren

Zonder inzicht kun je niet bijsturen. Het hebben van inzicht in de woningbouwplannen is dus essentieel om ambities waar te maken. Dit geldt niet alleen op lokaal niveau (doelen uit woonvisie, woonzorgvisie of volkshuisvestingsprogramma) maar ook op regionaal niveau (afspraken uit Woondeals). Zoals in de inleiding is geconcludeerd, ontbreekt dit inzicht nu soms. In dit hoofdstuk worden daarom handvatten meegegeven voor het creëren van inzicht.

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken

## 2.1 (Bij)sturen op doelen is onmogelijk zonder inzicht

Iedere gemeente heeft een planlijst met daarop de woningbouwplannen. De kwaliteit van deze lijsten (en dus de monitoring) loopt sterk uiteen. De ene gemeente heeft een Word bestand met plannen, de ander een Excel bestand dat handmatig moet worden ingevuld en weer andere gemeenten zijn al ver met de implementatie van Shintō Labs. Ongeacht het monitoringssysteem geldt dat gemeenten (enkele gemeenten uitgezonderd) vooral inzicht hebben op de hoofdlijn. Aantallen en (groe) prijssegmenten zijn meestal wel bekend, maar woningtypen en doelgroepen zijn niet of zeer beperkt in beeld. Hierdoor is (bij)sturen op doelen lastig. Je moet immers wel weten hoever je gevorderd bent met een bepaald doel (behoefte) voordat je weet waar je nog op moet sturen, en dus waar (her)programmeringsvraagstukken spelen.

***“Monitoring gebeurt op hoofdlijn. Sociale huur is vaak een categorie, maar dan weet je nog niks over aftoppingsgrenzen of bijvoorbeeld zorggeschiktheid.”***

## 2.2 Zorg voor actueel inzicht in de (lokale) woonbehoefte

### Woonbehoefteonderzoek geeft inzicht in wat bewoners willen

Het doel van (her)programmeren is woningen toevoegen die aansluiten bij de behoefte van toekomstige bewoners. Voordat je dit kunt doen, moet je eerst weten hoe die behoefte er precies uitziet. Zorg er daarom voor dat de lokale (en regionale) woonbehoefte scherp in beeld is. Houd deze ook up-to-date. Actualiseer dit inzicht daarom iedere twee jaar. Woonbehoefteonderzoeken worden vaak uitgevoerd op basis van prognoses. Dit is een goede basis. Extra verdieping kan eventueel plaatsvinden met enquêtes. Wat wordt er lokaal bijvoorbeeld verstaan onder betaalbaar? En welke woningkenmerken vindt men het belangrijkste? Met deze informatie kunnen de opgave en uitgangspunten uit de Woondeals verder ingekleurd worden.

### Blijf flexibel en programmeer adaptief

Door adaptief te programmeren en te werken met scenario's voor mogelijke toekomstbeelden is het mogelijk flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen. In plaats van de toekomst vast te leggen en te willen beheersen, is adaptief programmeren meer een werkwijze om het proces te beheersen. Via verschillende ontwikkelpaden wordt er toegewerkt naar (gewenste) toekomstbeelden passend bij de lokale behoefte.

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

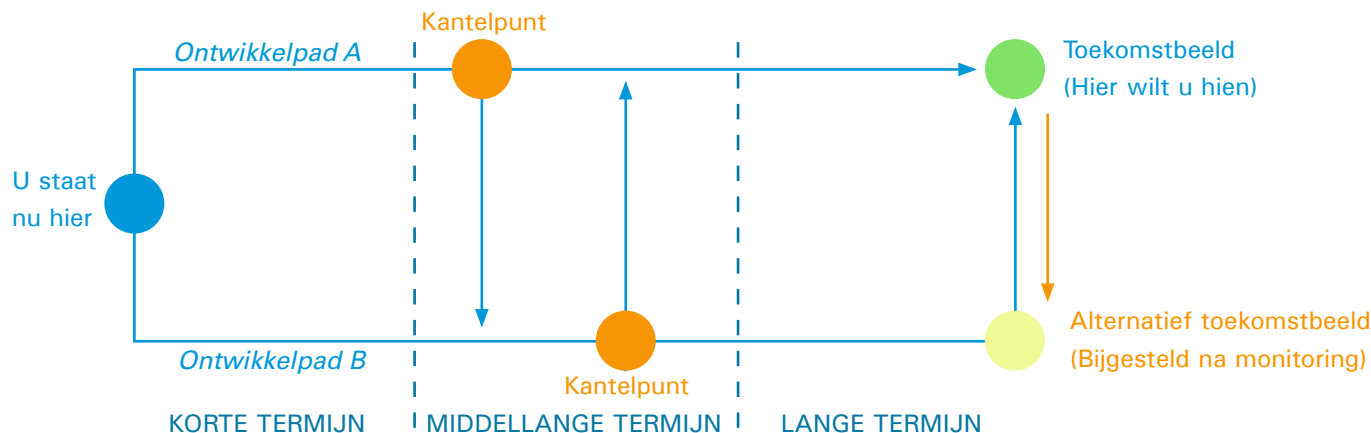
7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken

**Figuur 4: Indicatief stroomschema adaptief programmeren**



Bron: 'Omgaan met onzekerheid: van adaptief naar proactief programmeren', Stec Groep




## 2.3 Laat monitoring aansluiten op beleidsdoelen en afspraken

### Neem lokale en regionale kaders en ambities als basis voor monitor

Stap 1 voor goed inzicht is een monitor die aansluit op de gestelde doelen. Dit klinkt logisch, maar is lang niet altijd het geval. Heb je als gemeente het doel om 500 nultredenwoningen te bouwen? Dan is het belangrijk dit woningtype ook specifiek op te nemen in de monitor. Alleen onderscheid maken naar grondgebonden en appartementen gaat niet ver genoeg. Grondgebonden woningen kunnen namelijk ook nultreden zijn, en andersom kunnen appartementen ook niet nultreden kunnen zijn. Het is dus belangrijk dat gemeentelijke monitoren precies aansluiten op lokale doelen.

Op regionaal niveau geldt dat inzicht nodig is in betaalbaarheid, type en doelgroep. Dit moet per woning duidelijk zijn. In de monitor moeten daarom (in ieder geval) deze typen opgenomen zijn:

**Tabel 1: Checklist kwalitatieve kenmerken voor in monitor**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sociale huur (maximaal € 879,66)</li> <li>Middenhuur (van € 879,67 tot € 1.157,95)</li> <li>Betaalbare koop (tot € 390.000)*</li> <li>Dure huur (vanaf € 1.157,95)</li> <li>Dure koop (vanaf € 390.000)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nultreden</li> <li>Geclusterde woonvorm</li> <li>Verpleegzorgplek</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lokaal aangewezen doelgroepen</li> <li>Aandachtsgroepen uit Wvrv</li> </ul>

\* Prijspeil 2024. De prijsgrenzen worden op 1 januari 2025 geïndexeerd. Het is al bekend is dat de prijsgrens voor betaalbare koop in 2025 op € 405.000 komt te liggen.

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1 Definities

10.  
Bijlage 2 Woondealafspraken

## 2.4 Werk met helder definitiekader als gedeelde basis

### Spreek dezelfde taal: hanteer landelijke definities als basis

Zorg voor een duidelijke definitie bij de categorieën die opgenomen worden in de monitor. Hiermee creëer je overeenstemming in de taal die wordt gesproken. Welke prijsgrens hoort bijvoorbeeld bij betaalbare koop? En wanneer is een woning zorggeschikt? Verschil in definities op lokaal, regionaal en provinciaal niveau zorgen nu voor veel (onnodige) discussies. Werk dus met een eenduidig definitiekader. Dit zorgt niet alleen voor meer snelheid, maar verbetert ook de kwaliteit van monitoring. Een basislijst met definities is opgenomen in bijlage 1.

***“Heldere definities die gelden op lokaal, regionaal, provinciaal en rijksniveau zijn nodig. Verschillende definities zorgen er voor dat er discussies ontstaan.”***

## 2.5 Zorg dat monitor actueel is en blijft

### Eén keer per jaar de woningbouwmonitor updaten is niet voldoende

Het doel van monitoring is om intensief en kort cyclisch (ambtelijk en bestuurlijk) inzicht te krijgen (en te houden) op de uitvoering. Hiermee kan vroegtijdig gesignaleerd en gehandeld worden wanneer de voortgang van woningbouwprojecten en andere afspraken stukt. Het is dus belangrijk de monitor up-to-date te houden. Eén keer per jaar updaten als de provincie daarom vraagt is dus (veel) te weinig. In de tussentijd kan er immers veel veranderen. Update de woningbouwmonitor daarom in ieder geval elk half jaar. Beter nog is ieder kwartaal. Rapporteer de voortgang van de woningbouwprogrammering ook aan de gemeenteraad.

## METROPOOL REGIO EINDHOVEN

### Regionaal monitoren in de MRE

In de regio Zuidoost-Brabant (MRE) zijn regionale partijen gezamenlijk verantwoordelijk voor een monitoringssysteem voor de 21 gemeenten. In deze digitale tool zijn alle woningbouwprojecten op een interactieve kaart zichtbaar met bijbehorende informatie over de planfase, aantallen, woningtypen, eigendomsvormen, prijsklassen en ontwikkelende partijen. Momenteel wordt er gewerkt aan het toevoegen van meer relevante kwalitatieve eigenschappen, zoals het aantal nultreden-, geclusterde en zorggeschikte woningen. De monitor is dus nog in ontwikkeling. De gemeente Eindhoven heeft onlangs een [openbare publieksversie van de monitor](#) gelanceerd<sup>3</sup>. Ook de rest van de MRE werkt hiernaartoe.

<sup>3</sup> Niet alle eigenschappen die in de interne versie staan zijn in de publieksversie zichtbaar.

## 2.6 Creëer intern draagvlak bij projectleiders

### Monitoring moet goed gebeuren, in grote én kleine gemeenten

Een belangrijk punt is wie de monitor invult. Hierin zit een spanningsveld. Projectleiders kennen de woningbouwplannen het best, maar hebben niet direct baat bij het invullen van een monitor. Beleidsmedewerkers hebben dit wel, maar zij hebben vaak niet alle informatie. Grotere gemeenten kunnen hun dataspecialisten opdracht geven de monitor in te vullen, maar voor kleinere gemeenten is dit geen optie. Voor die gemeenten is adequate monitoring echter net zo belangrijk. Zorg daarom intern bij projectleiders voor draagvlak voor het invullen van de monitor. Voor iedereen binnen de organisatie (dus ook teamleiders) moet duidelijk zijn waarom het belangrijk is dat monitoring goed gebeurt. De Wvrv en (herijkte) Woondeal afspraken kunnen hierbij helpen.



### Handleiding voor monitoring

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft een [handleiding](#) opgesteld waarmee projectleiders in staat zijn om de gemeentelijke woningbouwmonitor in te vullen. Hierin staat helder beschreven:

- waarom er gemonitord moet worden: voor Rijk, provincie, regio, gemeente en overige afnemers,
- wat ieders verantwoordelijkheid is: rolverdeling beleidsmedewerkers en projectleiders. In principe vullen de projectleiders de monitor in. Beleidsmedewerkers controleren en analyseren de data uit de monitor. Zo kan effectief bijgestuurd worden,

- wanneer deze geüpdatet moet worden: in principe zodra er een verandering is, maar in ieder geval ieder kwartaal één keer,
- hoe de monitor moet worden ingevuld: wanneer moet een plan in de monitor worden opgenomen, wanneer krijgt het een specifiek label of eigenschappen toegeschreven. Hierbij zijn duidelijke definities van alle kenmerken belangrijk, zodat iedere projectleider de monitor op dezelfde manier invult.

Door dit op deze manier te doen heeft de monitor van Geldrop-Mierlo een echte 'thermometer' functie. In één oogopslag is duidelijk hoe het bijvoorbeeld staat met het aandeel sociale huurwoningen in nieuwe woningbouwplannen. Op basis hiervan kan snel opgeschakeld worden.

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondeal-afspraken



# 3. Kwaliteitstoets voor strategie bepaling

In hoofdstuk 2 zijn handvatten gegeven voor het creëren van inzicht, zowel voor de behoefte als voor actuele monitoring. Hoeveel woningen zijn er de komende jaren bijvoorbeeld gepland?

En welke kwalitatieve kenmerken hebben deze woningen? Vervolgens is het zaak om te bekijken of deze kwaliteiten aansluiten op de lokale en regionale woondoelen en -afspraken. In dit hoofdstuk geven we hier voor lokaal en regionaal niveau (zie box) handvatten mee.

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken



## 3.1 Woondealafspraken zijn leidend in beoordeling kwaliteit

### Betaalbaarheid en geschiktheid belangrijkste criteria

Of een woningbouwplan kwalitatief op orde is wordt niet bepaald door één criterium en kan van locatie tot locatie verschillen. Niet alleen de prijs en het type woning hebben invloed op de kwaliteit van een plan. Ook duurzaamheidsambities, innovatieve parkeeroplossingen en de inrichting van de openbare ruimte geven kwaliteit mee aan een woningbouwplan. Uiteindelijk gaat het erom dat de volkshuisvestelijke opgaven in/met een gezonde, toekomstbestendige en fijne leefomgeving worden gerealiseerd.

De ondertitel van deze handreiking is echter "Woondeals waarmaken in Noord-Brabant! #Hoe?". De handreiking richt zich daarom vooral op het realiseren van meer betaalbare en geschikte woningen. In de Woondeals is namelijk afgesproken dat twee derde van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar moet zijn (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop). Daarnaast is afgesproken dat er voldoende woningen moeten zijn voor aandachtsgroepen. Dit betekent dat er meer nultreden-woningen, woningen in geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken gebouwd moeten worden. Dit zorgt niet alleen voor meer passend woningaanbod, hiermee wordt ook doorstroming bevorderd.

## 3.2 Hanteer een klip en klaar afwegingskader

### Integreer belangrijkste doelen en ambities in afwegingskader

Om de kwaliteit van een gemeentelijk woningbouwplan te kunnen beoordelen is een afwegingskader nodig. In het afwegingskader moeten de belangrijkste kwalitatieve doelen op lokaal én regionaal niveau terugkomen. De afspraken uit de Woondeals zijn daarbij voor de thema's betaalbaarheid en geschiktheid leidend. Aanvullend kunnen ambities van andere beleidsvelden ook een plek krijgen in het afwegingskader. Het is aan gemeenten zelf om een integrale keuze te maken tussen de ambitieniveaus die het belangrijkste zijn. Hoe hoger een plan vervolgens scoort, hoe hoger de kwaliteit van het plan. Dit geeft richting voor de vervolgstategie (kwalitatief herprogrammeren, opharden of (door)bouwen). Ook helpt dit gemeente bij de prioritering van plannen.

### Prioriteer met een afwegingskader en investeringsplannen

Gemeenten hebben goede ervaringen met het prioriteren van plannen door afwegingskaders. Aan de hand van vastgestelde criteria over wenselijkheid en haalbaarheid kan besloten worden of een plan doorgang kan vinden. Hiervoor moet dan ook inzet van mensen en middelen beschikbaar zijn. Door een meerjareninvesteringsplan of -programma op te stellen wordt capaciteit gericht ingezet op de plannen die goed scoren op het afwegingskader, in plaats van op alle plannen en plannen die ad hoc verschijnen. Het realiseren van de juiste kwaliteiten krijgt dus prioriteit en daarmee snelheid. Bewust kiezen wat wel en niet te doen maakt de kans ook kleiner dat gemeenten onverwacht tegen capaciteitsproblemen aanlopen.

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken

### 3.3 Gebruik meetbare criteria en stel minimale eisen op

#### Beoordeel plannen aan de voorkant

Het afwegingskader geeft sturing op de onderdelen die voor de gemeentelijke en regionale woningmarkt belangrijk zijn. Zorg er daarom voor dat de ambities (op bij voorbeeld de thema's volkshuisvesting, wonen en zorg, mobiliteit, duurzaamheid, klimaat, et cetera) vertaald worden naar meetbare criteria. Op basis hiervan kunnen scores worden toegekend. Maak binnen deze criteria onderscheid naar minimale criteria en aanvullende ambities. Met deze ambities kunnen projecten extra kwaliteit scoren. Minimale criteria zijn criteria waar ieder plan aan moet voldoen. Verschillende gemeenten werken in hun afwegingskaders al met dit principe. Voldoet een plan bijvoorbeeld niet aan de betaalbaarheidseisen (en wordt er niet verevend), dan wordt deze automatisch en direct teruggelegd bij de initiatiefnemer. Zo vindt een snelle selectie aan de voorkant plaats en kan meer capaciteit ingezet worden op herprogrammeren en de plannen die wel aansluiten bij de Woondeals.



### Aandachtspunten bij het opstellen van een afwegingskader

Een drietal punten zijn belangrijk bij een afwegingskader:

- **Operationaliseren:** De scoring van ambities moet duidelijk geoperationaliseerd zijn. Idealiter wordt niet gewerkt met een rapportcijfer dat door iemand (of een groep) wordt gegeven. Dit is arbitrair en kan leiden tot discussie over de score. Het is transparanter om aan scores concrete waarden te hangen. Niet levensloopbestendige woningen krijgen bijvoorbeeld nul punten. Woningen die voldoen aan Woonkeur Basis krijgen vijf punten.
- **Communiceren:** Het afwegingskader moet gecommuniceerd worden naar de markt. Voor marktpartijen moeten de kaders waarop hun woningbouwplan beoordeeld worden aan de voorkant helder zijn. Ook moet een terugkoppeling van de score van het woningbouwplan (met eventuele aanpassingswensen) plaatsvinden. Dit verbetert de kwaliteit van de plannen en zo blijft de werkwijze met het afwegingskader transparant.
- **Vasthouden:** Na het opstellen van het afwegingskader is het niet de bedoeling dat hier in de tussentijd van wordt afgeweken. Dit vertraagt het proces en zorgt voor oplopende plankosten. Marktpartijen geven namelijk aan dat kaders an sich niet het probleem zijn. Het (meermaals) wisselen van de kaders, is dat wel.

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1 Definities

10.  
Bijlage 2 Woondeal-afspraken

## Afwegingskader Oisterwijk

- De gemeente Oisterwijk werkt (als pilot) met een [afwegingskader voor woningbouwplannen](#). In Oisterwijk overstijgt het aantal woningbouwplannen namelijk de behoefte. Met het afwegingskader vinden alleen plannen die kwalitatief een bijdrage leveren aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente doorgang. Het afwegingskader helpt bij een transparantie werkwijze en toetsing.
- Het afwegingskader geeft antwoord op de vraag: ‘Wanneer vinden we een project goed?’. Deze vraag zou ook vervangen kunnen worden door ‘Wanneer heeft een project kwaliteit?’. Inbreidingslocaties krijgen bijvoorbeeld meer punten dan uitbreidingslocaties. Ook een groot aandeel levensloopbestendige woningen (conform woonkeur), woningen specifiek voor doelgroepen waarvoor een tekort bestaat en sociale huurwoningen (minimaal 35%) worden hoge scores toegedeeld.
- Een ambtelijke beoordelingscommissie zorgt voor de invulling van het afwegingskader. Deze commissie komt eens in de zes weken samen en bestaat uit medewerkers van verschillende beleidsdomeinen. Een aantal leden zitten standaard in de commissie en een aantal alleen indien het plan relevant is voor hun beleidsdomein.
- Projecten kunnen maximaal 60 punten halen op basis van de beleidscriteria en nog 32 punten op een aantal bonuscriteria. Bij een score onder de 25 punten wordt het project niet in behandeling genomen.

## 3.4 Voorkom stapeling van ambities: niet overal een 10

### Stapeling ambities zet uitvoerbaarheid woningbouw onder druk

In het omgevingsplan moeten de beleidsdoelen van de gemeente vertaald worden. Dit resulteert nu nog vaak in een stapeling van gemeentelijke ambities en bovenwettelijke eisen. Er moeten namelijk niet alleen meer woningen gebouwd worden, maar deze moeten ook aan meer eisen voldoen. Denk aan betaalbaarheid, energietransitie, klimaatadaptatie, et cetera. Dit zet de uitvoerbaarheid van plannen onder druk. Het realiseren van bijvoorbeeld enkel betaalbaarheidsambities is al lastig genoeg onder de huidige marktomstandigheden.

### Voorkom stapeling van ambities: niet alles hoeft een 10 te scoren

Neem daarom geen bovenwettelijke eisen op in beleidskaders. Het verankeren van bovenwettelijke eisen neemt veel onderhandelingstijd in beslag, terwijl er geen garantie is dat deze daadwerkelijk gerealiseerd worden. Een omgevingsvergunning kan immers niet geweigerd worden op bovenwettelijke eisen. Niet ieder plan hoeft ook op alle beleidsvelden een 10 te scoren. Het speelveld is echter complex, omdat al deze disciplines hun eigen beleid, kaders en ambities hebben. Door bij woningbouwplannen niet (meer) sectoraal te denken en met verschillende disciplines in gesprek te gaan over de belangrijkste kansen en opgaven, kunnen juist integrale keuzes gemaakt worden. Dit zorgt voor voortgang, snelheid en oplossingen. Dit betekent echter ook dat niet ieder beleidsveld een 10 scoort. Dit is ook niet nodig. Zet daarom in op de doelstellingen die het belangrijkste zijn (soms moet zelfs een 10 gescoord worden) en neem voor andere ambities genoeg met een voldoende (6-7).

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken



## Veldhovense Kwaliteitswijzer

Om de kwaliteit van (versnelde) woningbouwplannen te bewaken ziet het kwaliteitsteam van de gemeente Veldhoven erop toe dat de basis-kwaliteitsambities gerealiseerd worden. Daarboven gelden extra ambities (een tot twee per project) waarop bovengemiddeld wordt gepresteerd. De gemeente stuurt daarbij integraal op het vervullen van deze ambities, zonder dat er stapeling van ambities per project ontstaat. Hiervoor heeft de gemeente de Kwaliteitswijzer ontwikkeld. Met behulp van de Kwaliteitswijzer kunnen bovendien de duurzaamheids- en kwaliteitsambities steeds concreter en beter meetbaar worden.

## 3.5 Durf los te laten en werk outputgericht

### Laat de markt haar werk doen: stuur niet op invulling kaders

Werken met een afwegingskader betekent dus dat gemeenten integrale keuzes moeten maken tussen verschillende beleidsdoelstellingen. Werken met een afwegingskader betekent ook loslaten. Zodra de kaders bekend zijn, kan de invulling daarvan het beste aan marktpartijen overgelaten worden. Gemeenten zijn namelijk verantwoordelijk voor kaders en toetsing hiervan. Marktpartijen en corporaties staan aan de lat voor invulling en uitvoering van het 'hoe'. Hiermee kan de gemeente haar kaderstellende rol vervullen en krijgen initiatiefnemers ruimte om een haalbare invulling te vinden. Binnen de gestelde kaders kunnen zij met creatieve oplossingen komen. Innoveren is namelijk dé kracht van private partijen. Laat hen dat ook doen.



## Biobased Boschveld

In de wijk Boschveld (in Den Bosch) werkt Woningcorporatie Brabant Wonen aan de ontwikkeling van vier duurzame, circulaire en biobased sociale huurwoningen. Als alternatief voor sociale rijwoningen, maar wel met dezelfde bouwkundige kwaliteit, uitstraling en businesscase. Ook moesten deze woningen binnen het reguliere ontwikkeling en realisatietraject gerealiseerd worden.

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken

## Hoe pak je regionaal de handschoen op?

Deze handreiking is primair gericht op gemeenten. Hoe kunnen zij aan de slag met het kwalitatief herprogrammeren van lokale woningbouwplannen? Gemeenten staan echter niet volledig op zichzelf en opereren in een regionale woningmarkt. Wat in de ene gemeente gebeurt, kan daarmee effect hebben op een andere gemeente. Het is daarom belangrijk het thema 'kwalitatief herprogrammeren' ook op regionaal niveau op te pakken. Onderstaand stappenplan helpt daarbij:

- **Stap 1:** Creëer inzicht: monitor (de voortgang van) woningbouwprogrammering niet alleen op gemeentelijk niveau, maar ook op regionaal niveau. Hiermee ontstaat een gezamenlijke basis.
- **Stap 2:** Toets aan kaders: maak ook op regionaal niveau gebruik van een afwegingskader. Werk daarbij met één afwegingskader voor alle vier de regio's.
- **Stap 3:** Leg vooruitlopend op de Wvrv regionaal de link met de (te maken) fair-share afspraken.

De uitgangspunten uit bovenstaande stappenplan zijn op een aantal punten dezelfde als die op gemeenteniveau. Zorg bijvoorbeeld ook bij regionale monitoring voor eenduidig definitiegebruik. Werk daarnaast met een klip en klaar afwegingskader dat bestaat uit harde en zachte criteria en voorkom stapeling van ambities.

Zoals eerder beschreven is het momentum voor kwalitatief herprogrammeren **nu!** Benut deze kans en ga zowel op lokaal als regionaal niveau aan de slag met kwalitatief herprogrammeren (**stap 4**). Hiermee loopt u vooruit op nieuwe wetgeving. Mocht u onderweg op hobbels stuiten, dan helpen de provincie Noord-Brabant en Stec Groep u hier graag samen bij.



1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken



# 4. Wanneer welke strategie?

In hoofdstuk 3 zijn handvatten gegeven voor het toetsen van nieuwe en bestaande woningbouwplannen met afwegingskaders. Voldoen plannen aan de lokale en regionale doelen en ambities? Zodra dit voor bestaande plannen bekend is kan de vervolgstategie bepaald worden: kwalitatief herprogrammeren, opharden of (door)bouwen. In dit hoofdstuk geven we handvatten mee voor de strategie-bepaling.

**1.**  
Inleiding

**2.**  
Herprogrammeren start met monitoren

**3.**  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

**4.**  
Wanneer welke strategie?

**5.**  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

**6.**  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

**7.**  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

**8.**  
Uitdaging 3: Contractschade

**9.**  
Bijlage 1  
Definities

**10.**  
Bijlage 2  
Woondealafspraken

## 4.1 Bij weinig kwaliteit is niks doen geen optie (meer)

**Noodzaak om te herprogrammeren nog niet bij iedereen duidelijk**

Het afwegingskader geeft inzicht in de kwaliteit van zowel nieuwe als bestaande woningbouwplannen. De noodzaak om bestaande woningbouwplannen met weinig kwaliteit te herprogrammeren is nog niet bij iedere gemeente doorgedrongen.

***“Onze bestaande programmering sluit beperkt aan op de Woondealafspraken. Alleen nieuwe woningbouwprojecten voldoen aan die kwaliteitseisen.”***

Gemeenten geven allemaal aan vol in te zetten op de Woondealafspraken bij nieuwe plannen (denk aan de streepjescode van 30/40/30). Het gesprek aangaan over bestaande plannen is echter lastig. Bij deze plannen verkiezen gemeenten snelheid nog vaak boven kwaliteit. Dit zet nieuwe plannen echter extra onder druk (zie kader).



## Nieuwe wetgeving vraagt om meer herprogrammeren

Betaalbaarheid van woningen is de afgelopen jaren een steeds belangrijker thema geworden. In de Nationale Woon- en Bouwagenda is opgenomen dat twee derde van de woningen die tot en met 2030 gebouwd worden, betaalbaar moet zijn. Deze ambities zijn op regionaal niveau vertaald naar Woondeals. In alle vier de Noord-Brabantse Woondeals is opgenomen dat bij (nieuwe) woningbouw-projecten gestreefd wordt naar een programma dat bestaat uit: *30% sociale huur, 40% midden-huur en betaalbare koop en 30% dure woningen.*

Momenteel wordt via de Wet versterking regie op de volkshuisvesting gewerkt aan de wettelijke verankering van deze ambities. In de Wet staat straks dat twee derde van **alle nieuwbouw** moet bestaan uit betaalbare woningen. Dit betekent dat als gemeenten in bestaande plannen te lage aandelen sociale huur blijven realiseren, het verdienvermogen op nieuwe locaties (extra) onder druk komt te staan. Hier moet dan namelijk meer betaalbaar aanbod gerealiseerd worden. Dit terwijl juist het duurdere programma hard nodig is om woningbouwprojecten rond te rekenen. Dit vraagt dus om een herprogrammering van bestaande plannen.

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1 Definities

10.  
Bijlage 2 Woondealafspraken

## “Te weinig betaalbare woningen in bestaande programmering zet extra druk op nieuwe bouwplannen”

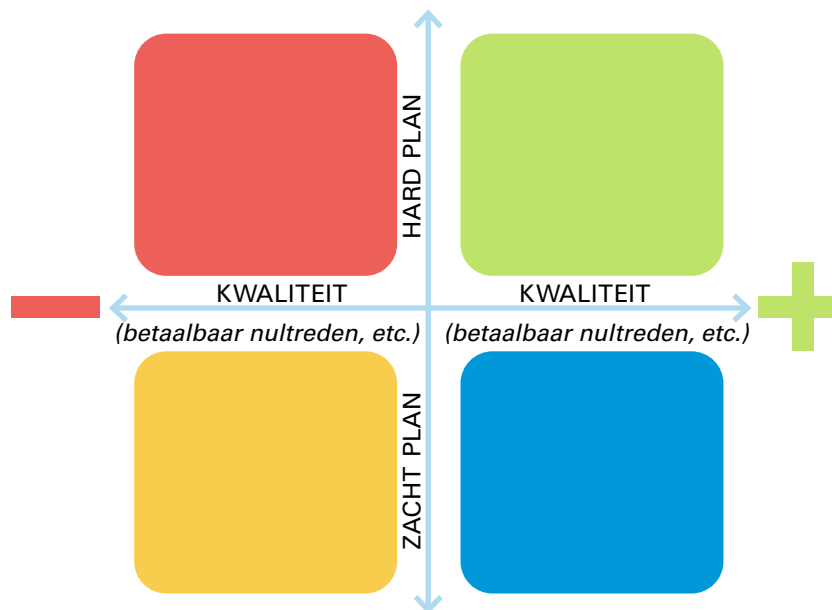
Het momentum voor herprogrammeren is dus nu! Het Rijk verlangt immers van gemeenten dat zij meer betaalbare en geschikte woningen gaan bouwen. Het Rijk kan ook ingrijpen als gemeenten en/of regio's dit zelf niet oppakken. De (herijkte) Woondeals en nieuwe wetgeving dienen daarmee als haakje in gesprekken die gemeenten voeren met marktpartijen. Dit is een vrij unieke situatie waar slim gebruik van kan worden gemaakt. Benut dit momentum dus!

### 4.2 Vier soorten plannen, drie sturingsstrategieën

**Start met bepalen sturingsstrategie: deze verschilt per plan**

Woningbouwplannen kunnen ingedeeld worden in het kwadrant. Per plan is immers duidelijk wat de planstatus is (monitoring) en of het plan goed aansluit op de gewenste kwaliteiten (afwegingskader).

Figuur 5: Kwadrant plancategorisatie



Bron: Stec Groep (2024)

#### Drie sturingsstrategieën voor de woningbouwprogrammering

De plaats in het kwadrant bepaalt de gewenste sturingsstrategie:

- **Voor plannen met weinig (-) kwaliteit geldt: “Kwalitatief herprogrammeren”** Kwalitatief herprogrammeren kan zowel bij harde als zachte plannen. De planologische status van het plan en de gemaakte afspraken bepalen de aanlegroute van deze strategie.
- **Voor zachte plannen met kwaliteit (+) geldt: “Opharden”** Dit zijn plannen die wenselijk zijn vanuit de doelen. Er kunnen al afspraken liggen maar er kan nog géén vergunning voor worden aangevraagd. Er moet daarom snelheid gemaakt worden met het opharden van deze plannen. Dit zodat deze tot uitvoering gebracht kunnen worden.
- **Voor harde plannen met kwaliteit (+) geldt: “(Door)bouwen!”** Het credo bij deze plannen luidt “bouwen, bouwen, bouwen!”. Dit zijn plannen die de omgevingsplanprocedure hebben doorlopen (vergunning kan verleend worden) en aansluiten op lokale en regionale doelen.

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

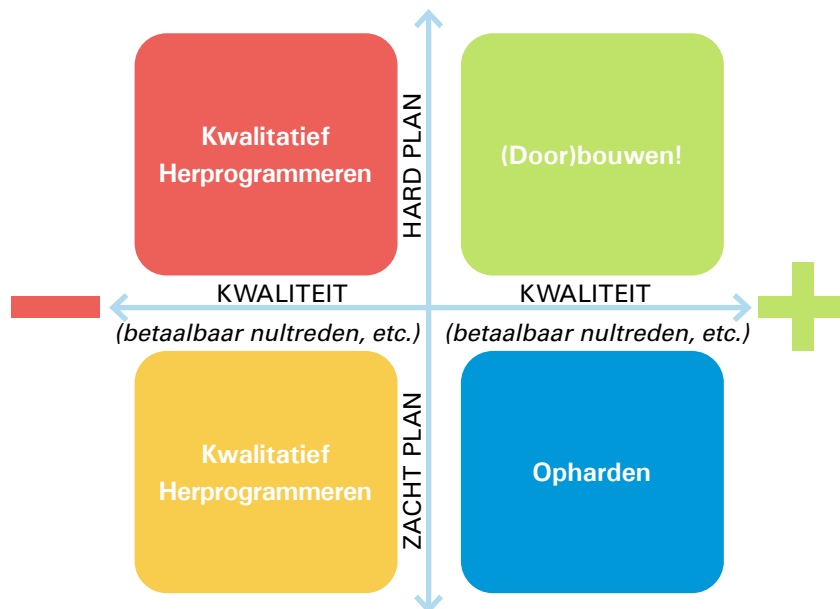
8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

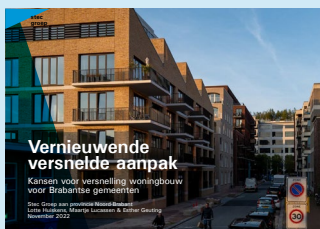
10.  
Bijlage 2  
Woondeal-afspraken



**Figuur 6: Kwadrant met sturingsstrategieën voor woningbouwprogrammering**



Bron: Stec Groep (2024)



Deze handreiking gaat concreet over kwalitatief herprogrammeren. Over hoe gemeenten (versneld) woningbouwplannen kunnen opharden en (door)bouwen maakten wij eerder al een handreiking.

### Vernieuwende Versnelde Aanpak

Eind 2022 is de [“Vernieuwde Versnelde Aanpak”](#) gelanceerd. Deze aanpak is gericht op de Noord-Brabantse gemeenten en geeft kansen en oplossingen mee om versnelling te bereiken, in iedere fase van het planproces De versnellingsaanpak richt zich op

## 4.3 Resultaat belangrijke afweging bij herprogrammeren

### Kwaliteit, snelheid én resultaat tellen mee in afweging

Het doorschuiven van alle betaalbaarheidsambities naar nieuwe plannen is geen optie. Idealiter worden deze verdeeld over de totale nieuwbouwprogrammering. Dit betekent dat ook bestaande plannen zoveel mogelijk aan de 30/40/30-streepjescode moeten voldoen. Als dat nu nog niet zo is vraagt dit dus om herprogrammeren. Tegelijkertijd gaat herprogrammeren (zoals veel gemeenten zelf ook aangeven) ten koste van de snelheid. Hier zit dus een spanningsveld op. Er moet een goede balans gevonden worden tussen streven naar de juiste kwaliteiten (1) en het behouden van snelheid. Het is daarbij belangrijk dat de redeneerlijn uit dit hoofdstuk ook op bestuurlijk niveau wordt besproken.

werkwijzen en het proces. De #hoe vraag wordt beantwoord op basis van drie fasen van woningbouwontwikkelingen:

- Initiatiefase
- Procedurefase (strategie: **opharden**)
- Realisatiefase (strategie: **(door)bouwen!**)

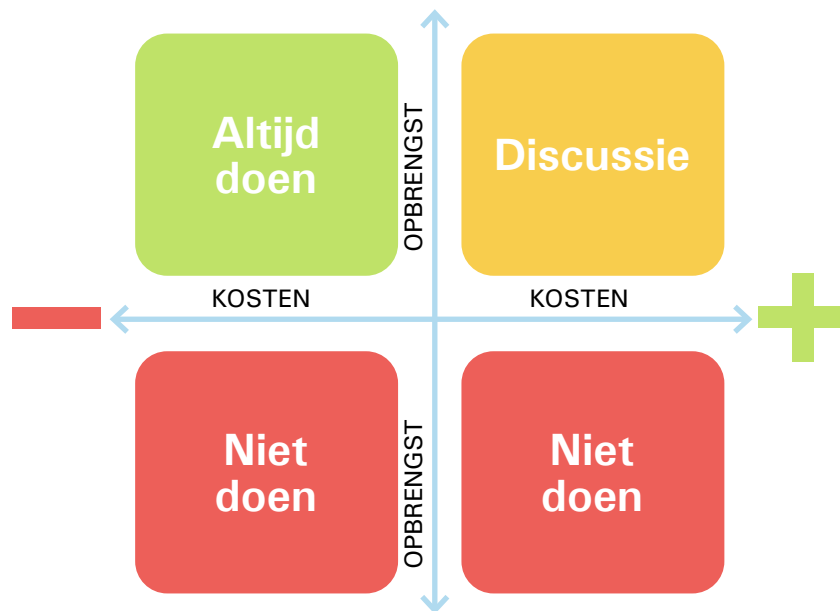
Per fase zijn concrete aanbevelingen en voorbeelden meegegeven.

1. Inleiding
2. Herprogrammeren start met monitoren
3. Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling
4. Wanneer welke strategie?
5. Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren
6. Uitdaging 1: Grondexploitatie
7. Uitdaging 2: Nadeelcompensatie
8. Uitdaging 3: Contractschade
9. Bijlage 1 Definities
10. Bijlage 2 Woondealafspraken

### Zet herprogrammering in als resultaat opweegt tegen inspanning

Het is van belang om mee te wegen wanneer de inspanning/kosten van herprogrammering wel of juist niet opwegen tegen het resultaat van het herprogrammeren. Energie steken in projecten die weinig opleveren (beperkt aantal woningen) en veel kosten (tijd, risico, inzet) heeft bijvoorbeeld geen zin. Projecten waarbinnen veel volkshuisvestelijke doelen te behalen zijn tegen weinig kosten wil je daarentegen juist doorzetten. Ondanks dat ieder woningbouwproject in theorie geherprogrammeerd kan worden, is het niet verstandig om dat te doen. Onderstaand kwadrant maakt dit spanningsveld duidelijk. Naast het kwadrant zijn voor de verschillende scenario's 'doen', 'discussie' en 'niet doen' richtlijnen meegegeven.

**Figuur 7: Afwegingskader herprogrammeren: wanneer wel/niet**



Bron: Stec Groep (2024)

- **Altijd doen:** Zachte plannen zonder overeenkomst of met alleen een intentieovereenkomst. Ook wanneer er besprekingen plaatsvinden tussen de gemeente en ontwikkelende partijen adviseren we om planoptimalisaties onderwerp van het gesprek te laten zijn. Zachte plannen met een anterieure overeenkomst kunnen opgehard en (door)gebouwd worden. Er zijn namelijk een grote verschillen onder zachte plannen. Sommige plannen zijn nog een vlek op een kaart (herprogrammeren), andere zijn al gedetailleerd uitgewerkt in anterieure overeenkomsten en kunnen de procedure in (opharden en doorbouwen).
- **Discussie:** Grotere woningbouwplannen. Wat voor een gemeente een groot woningbouwplan is, hangt af van de totale opgave en de gemiddelde omvang van woningbouwplannen. Iedere gemeente moet dus zelf bepalen waar deze grens ligt. Denk bijvoorbeeld aan 25 woningen bij woningbouwplannen in landelijke kernen en 75 woningen bij woningbouwplannen in stedelijke kernen. Met deze aantallen kunnen meters gemaakt worden en deze woningbouwaantallen drukken zwaar op het halen van (lokale) volkshuisvestelijke doelen. Het is dus niet wenselijk om deze projecten niet de juiste kwaliteit te laten bevatten. Bovendien zorgt dit voor een grote(re) druk op nieuwe plannen. Plannen van deze grootte kunnen daarnaast gemakkelijker rondgerekend worden, ook als de segmentering wordt omgevormd naar een 30/40/30-verdeling.
- **Niet doen:** Plannen waarvoor een anterieure overeenkomst is gesloten en die kleiner zijn dan honderd woningen (of de door de gemeente zelf gestelde grens). Herprogrammering inzetten wanneer er een anterieure overeenkomst ligt, vergt capaciteit en is niet zonder risico's (contractschade). Het is zeker mogelijk, maar voor kleinere plannen weegt dit niet op tegen het resultaat van de herprogrammering.



# 5. Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

Kwalitatief herprogrammeren is een van de drie strategieën waarvoor gekozen kan worden bij planontwikkelingen. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om zachte en/of grote woningbouwplannen met onvoldoende kwaliteit.

In dit hoofdstuk zetten we de belangrijkste uitdagingen bij kwalitatief herprogrammeren op een rij en geven praktische tips mee over hoe hiermee om te gaan.

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken

## 5.1 Drie uitdagingen bij kwalitatief herprogrammeren

Herprogrammeren zorgt voor uitdagingen in de grex, ook risico op plan- en contractschade

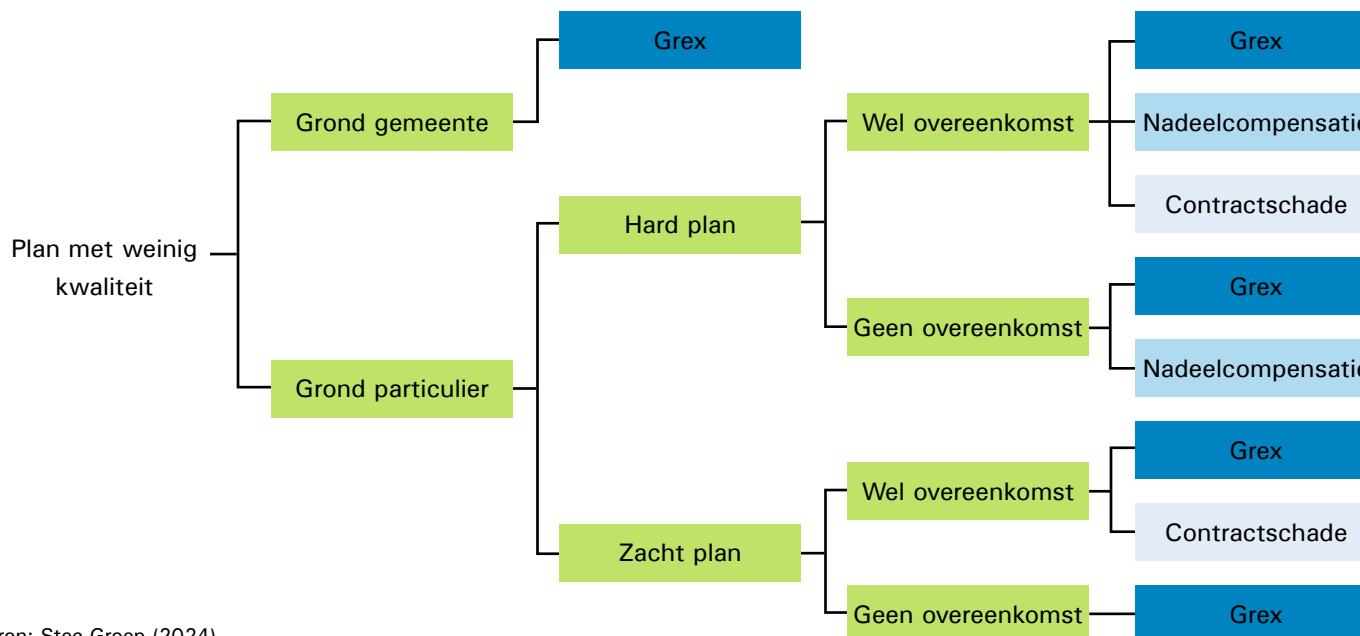
Bij kwalitatief herprogrammeren gaat een bestaand woningbouwplan plan op de schop. Dit omdat er bijvoorbeeld onvoldoende betaalbare woningen in het plan zijn opgenomen en/of omdat niet of nauwelijks wordt ingespeeld op de woonbehoefte van aandachtsgroepen (waaronder ouderen).

Afhankelijk van de Ausgangssituatie zorgt herprogrammeren naar meer betaalbare en/of geschikte woningen voor uitdagingen. Hoofdzakelijk zijn er drie zaken van belang:

- **Grondexploitatie (grex):** Bij een nieuw programma moet de grondexploitatie opnieuw worden doorgerekend. Betaalbare woningen leveren minder op dan dure woningen en ook levensloopbestendig bouwen is duurder dan niet-levensloopbestendig bouwen. Het resultaat in de grondexploitatie wordt hierdoor over het algemeen lager.
- **Nadeelcompensatie (planschade onder de Wro):** het wijzigingen van omgevingsplanregels kan leiden tot publiekrechtelijke nadeelcompensatie (alleen bij harde plannen).
- **Contractschade:** het niet naleven van afspraken in anterieure overeenkomsten kan privaatrechtelijke contractschade opleveren.

De figuur hieronder maakt inzichtelijk wanneer welk van deze uitdagingen relevant zijn.

Figuur 8: Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren per plansituatie



Bron: Stec Groep (2024)

1. Inleiding
2. Herprogrammeren start met monitoren
3. Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling
4. Wanneer welke strategie?
5. Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren
6. Uitdaging 1: Grondexploitatie
7. Uitdaging 2: Nadeelcompensatie
8. Uitdaging 3: Contractschade
9. Bijlage 1 Definities
10. Bijlage 2 Woondealafspraken

## Niet ieder plan heeft dezelfde uitdaging

De uitdagingen per plan verschillen daardoor ook.

- Wanneer de grond eigendom is van de gemeente, is de gemeentelijke grondexploitatie het belangrijkste aandachtspunt. Plan- en contractschade zijn in deze gevallen niet van toepassing (tenzij er sprake is van een bouwclaimmodel<sup>4</sup>). Dit omdat de gemeente zelf (en als enige) de benadeelde partij is.
- Indien de gemeente de grond na bouw- en woonrijp maken verkoopt aan een ontwikkelende partij, is sprake van particuliere grond. In deze situatie moet altijd opnieuw gerekend worden aan de grondexploitatie. Herprogrammering bij particuliere grond heeft ook vaak effect op de (private) grex en het

onderhandeltraject met de gemeente. Nadeelcompensatie kan alleen voorkomen bij harde plannen. Contractschade kan alleen voorkomen wanneer een overeenkomst is gesloten.

- In geval van mengvormen en publiek/private samenwerkingen is het belangrijke zaak om de uitgangspositie heel goed scherp te hebben. De relatie tussen financiën en juridische aspecten van het plan komt secuur.

Bovenstaand vraagt om grote zorgvuldigheid. Het volgende schema geeft een handig overzicht:

Tabel 2: Overzicht risico's per plansituatie

Type plansituatie	Type plansituatie	Type plansituatie	Overige risico's
Gemeente grond, Gemeentelijke grex	Ja, afboeken	Nee	Nee
Private grond, planologisch hard, geen overeenkomst met gemeente	Nee, mits voorzienbaarheid goed geregeld	Nee, mits voorzienbaarheid goed geregeld	Nee
Type plansituatie	Type plansituatie	Type plansituatie	Type plansituatie
Private grond, planologisch zacht, geen overeenkomst	Nee	Nee	Nee
Private grond, planologisch zacht, wel overeenkomst	Zeer beperkt, afhankelijk van kwalitatieve marktbehoefte en inhoud (en ouderdom) contract	Zeer beperkt, afhankelijk van voorwaarden contract en verplichtingen gemeente	Als er geen marktruimte voor plan is, dan geen risico's

<sup>4</sup> Hierin worden afspraken gemaakt over de kwalitatieve segmentering van woningbouwplannen. Dit type afspraken komt in de praktijk steeds minder vaak voor.

## 5.2 Goed samenwerken kan deel uitdagingen voorkomen

### Ga samen rekenen en tekenen en draai slim aan de knoppen

Voor het tackelen van de uitdagingen van kwalitatief herprogrammeren, zijn transparantie, snelheid en vertrouwen de sleutelwoorden. Het moet bijvoorbeeld precies duidelijk zijn waar de onrendabele top (als gevolg van een betaalbaarder/geschikter programma) zit en hoe groot deze is. Alleen wanneer duidelijk is aan welke knoppen gedraaid kan worden kunnen goede onderhandelingen gevoerd worden. Dit vraagt iets van marktpartijen: het is een open boek, maar zijn moeten openheid geven in de cijfers. Voor gemeenten moet het daarentegen duidelijk zijn dat lange reactietijden vanuit hun kant marktpartijen veel geld kost. Tijd is namelijk letterlijk geld. De rentemeter tikt immers gewoon door. Marktpartijen houden hier vanwege de beperkte ambtelijke capaciteit en vele personele wisselingen bij sommige gemeente aan de voorkant ook al rekening mee. Door snel, transparant en met vertrouwen (goede samenwerking) te werken kan de lucht die hierdoor aan de voorkant in projecten ontstaat opgelost worden. Hiermee komt meer ruimte vrij voor hetgeen waar het uiteindelijk om gaat: Meer betaalbare en geschikte woningen bouwen.

### Succesvol herprogrammeren in Hellendoorn

Het project 'Het Hoge Dijkje' in de gemeente Hellendoorn gaat over het transformeren van een fabriek naar een nieuwe woonwijk. De fabriek is al lang geleden aangekocht door de ontwikkelaar. Het plan kwam echter niet van de grond. Tussentijds wijzigde het Rijksbeleid en kwam de 30/40/30-verdeling vanuit de Woondeal erbij. Dit maakte de businesscase



Bron: <https://hogedijkje.nl/>

onhaalbaar. Herprogrammeren was nodig. De gemeente en ontwikkelaar stelden een onafhankelijke begeleider in vanuit het versnellingsteam van de provincie. Het hele traject van ontwikkeling is opnieuw opgestart. De procesbegeleider kreeg mandaat om keuzes te maken, boeken werden opgegooid, businesscases werden extern getoetst en een realisatieagenda werd vastgesteld. [De ontwikkelaar, gemeente en corporatie zijn er nu uit](#); 165 woningen waarbij 20% sociale huur en 40% betaalbare koop en middenhuur. Dat het geen 30% sociale huur is geworden neemt de gemeente voor lief. De fabriek is cultureel erfgoed en er moesten ook veel ingrepen gedaan worden in water- en bodemopaven.

### Vreemde ogen dwingen en helpen bij het maken van keuzes

Om succesvol te kunnen herprogrammeren is het belangrijk dat er keuzes gemaakt worden. Er moet iemand zijn die het mandaat heeft om knopen door te hakken als het projectteam er samen niet uitkomt. Het helpt als dit een externe is. Vreemde ogen dwingen immers. Keuzes maken moet ook ingebakken zijn in de gezamenlijke werkwijze. Het is daarbij belangrijk om iedereen aan tafel te zetten zodat partijen elkaar(s) belangen begrijpen. Zie hiervoor ook hoofdstuk 8. Om dit makkelijk en snel te kunnen doen, heeft het RVO samen met Rho Adviseurs een [proces- en planningsschema](#) ontwikkeld. Dit schema helpt te bepalen hoe lang elke stap van een woningbouwproject mag duren. Met terugwerkende kracht kan met deze informatie een planning gemaakt worden. Deze is niet vrijblijvend! Maak je zelf binnen de afgesproken tijd bijvoorbeeld niet de gevraagde keuzes en of vorderingen? Dan worden deze voor jou gemaakt. Dit alles om de voortgang erin te houden en snel tot kwalitatief goede plannen te komen.

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondeal-afspraken



# 6. Uitdaging 1: Grondexploitatie

De grondexploitatie is een van de drie uitdagingen bij kwalitatief herprogrammeringen. In dit hoofdstuk geven we handvatten en tips mee over hoe hier slim mee omgegaan kan worden.

**1.**  
Inleiding

**2.**  
Herprogrammeren start met monitoren

**3.**  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

**4.**  
Wanneer welke strategie?

**5.**  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

**6.**  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

**7.**  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

**8.**  
Uitdaging 3: Contractschade

**9.**  
Bijlage 1  
Definities

**10.**  
Bijlage 2  
Woondealafspraken



### Meer betaalbare en geschikte woningen leiden vaak tot een minder rendabele businesscase

In de grondexploitatie worden alle kosten en opbrengsten van een gebiedsontwikkeling tegen elkaar afgezet. Naast de bouwkosten is de prijs die betaald is voor de grond een belangrijke post. Met de verkoop van het woningbouwprogramma moeten deze kosten gedekt worden.

De grondprijs wordt bepaald door hetgeen dat op de grond gebouwd mag worden. Partijen kopen grond daarom aan tegen een bepaalde verwachtingswaarde. Hierbij wordt uitgegaan van een op dat moment mogelijke invulling en daaruit resulterende opbrengst. Veranderende kaders kunnen ervoor zorgen dat verwachtingswaarden waar in het verleden vanuit is gegaan niet meer verzilverd kunnen worden. Betaalbare woningen leveren bijvoorbeeld minder op en (zorg) geschikte woningen kosten meer. Dit soort veranderingen in het woningbouwprogramma kunnen ervoor zorgen dat de businesscase niet meer uit kan of een stuk minder oplevert. Hierdoor kan de bouw stilvallen.

Bij kwalitatief herprogrammeren moet dus naar een modus gezocht worden waarin er (1) gebouwd kan blijven worden en (2) de juiste woningen worden gebouwd (conform lokale en regionale ambities).



## Verschillende knoppen om aan te draaien

Er zijn verschillende knoppen waar bij kwalitatief herprogrammeren aan gedraaid kan worden om de grondexploitatie van een woningbouwproject weer in de 'groene' cijfers te krijgen:

- Schuif binnen bestaande plannen met de woningsegmentatie.
- Vereven: ruimtelijk of financieel
- Verdichten: meer woningen op hetzelfde oppervlak
- Goedkoper bouwen: benut bestaande voorraad en werk met conceptbouw en bouwstroom.
- Zet niet voor alle ambitiesniveaus in op een 10.
- Wees niet penny wise en pound foolish: heb oog voor het grotere plaatje.

Veel van deze knoppen staan met elkaar in verbinding. Draaien aan de een leidt automatisch tot een effect bij de ander. Om hier meer inzicht in te krijgen, hebben we een fictieve grondexploitatie opgesteld waarin verschillende factoren kunnen worden aangepast. Deze is [hier](#) te bekijken.

### Schuif binnen bestaande plannen met de woningsegmentatie

De grondexploitatie wordt sterk beïnvloed door de manier waarop een woningbouwplan wordt geprogrammeerd. Wanneer de conclusie is dat er meer betaalbare woningen aan een plan moeten worden toegevoegd is het daarom het meest gunstig om dit te doen vanuit een segment dat (relatief) dichtbij het betaalbare segment ligt. Het omzetten van dure woningen naar sociale huurwoningen heeft namelijk het grootste effect op de grondexploitatie, terwijl het omzetten van middenhuurwoningen naar sociale huurwoningen een veel minder groot effect heeft. Bepaal daarom bij herprogrammeren wat het minimale aandeel sociale huur, middenhuur en betaalbare koop is en vorm de woningen die (binnen het bestaande plan) het dichtst bij deze segmenten komen om. Hiermee wordt het effect op de grondexploitatie het meest beperkt.

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken





## Zet instrumenten in om woningen betaalbaar te maken én te houden

Betaalbaar aanbod realiseren (conform afspraken Woondeals) is een, het betaalbaar houden van dit aanbod is twee. Het is daarom belangrijk hier actief op te sturen. Er zijn verschillende manieren om dit te doen. In de [handreiking betaalbare woningen](#) van de provincie Gelderland wordt een uitgebreid overzicht gegeven van instrumenten

die gemeenten kunnen inzetten. Om betaalbare woningen te realiseren én deze ook betaalbaar te houden.

### Vereven: ruimtelijk of financieel

Lukt het niet om op projectniveau meer betaalbare woningen op te nemen? Maak dan gebruik van een vereveningsarrangement. Deze is uitermate geschikt om herprogrammeringsopgaven op het gebied van betaalbaarheid te tackelen. Verevenen kan op twee manieren:

- **Ruimtelijk (tussen plannen):** Bij ruimtelijke verevening wordt tussen twee locaties van dezelfde ontwikkelaar verevend. Hierbij wordt het aandeel van het betaalbare programma dat niet gerealiseerd kan worden op de ene locatie, aangevuld met het realiseren van meer betaalbare woningen op een andere projectlocatie.
- **Financieel (via fondsvorming):** Bij financiële verevening is een ontwikkelaar die te weinig betaalbare woningen binnen een plan realiseert verplicht om een afdracht te doen in een fonds. Andere initiatiefnemers die meer betaalbare woningen realiseren dan is opgenomen in het beleid ontvangen een storting uit het fonds.

## Stappenplan voor werken met een vereveningsarrangement

Om te werken met vereveningsarrangementen is een grondslag nodig in het gemeentelijk beleid, idealiter in de omgevingsvisie of de woon(zorg)visie/volkshuisvestingsprogramma. Hierin moet de noodzaak voor het werken met een vereveningsfonds beschreven worden en moet de woningbouwsegmentering worden beargumenteerd. Daarna moet het vereveningsarrangement verankerd worden in de planregels van het omgevingsplan. Nadere uitwerking van de werking van het fonds moet worden neergelegd in een separate verordening. Daarna moeten de afspraken over de invulling van het betaalbaarheidsprogramma op een andere locatie ofwel over de betaling van de afdracht worden gemaakt in een anterieure overeenkomst of via de kostenverhaalregels.



1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken

**Figuur 9: Overzicht instrumenten voor werking vereveningsfonds**



Bron: Stec Groep

In de praktijk worden de twee vormen van verevening – ruimtelijk en financieel – vaak gezamenlijk ingezet. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de voorkeur uitgaat naar ruimtelijke verevening en dat, als dat niet kan, pas financieel verevend wordt. Het grote voordeel van ruimtelijke verevening is dat het plan voorhanden niet aangepast hoeft te worden doordat het ontbrekende aandeel betaalbare woningen wordt opgevangen in een ander plan.

Bij het werken met vereveningsarrangementen zijn een drietal zaken van belang:

- **Beschikbare locaties:** er moeten voldoende locaties beschikbaar zijn waar betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit bevordert dat de gelden uit het fonds tijdig worden ingezet. Zo wordt ook de spreiding van betaalbare woningen bevorderd.
- **Juist prijs:** de hoogte van de afdracht moet aansluiten bij marktconforme prijzen. Het bedrag kan daarom het beste residueel worden vastgesteld waarbij onderscheid wordt gemaakt per segment en woningtype. Door jaarlijks het bedrag opnieuw te berekenen (of eventueel te indexeren) blijft deze actueel.
- **Tijdperiode:** de opgebouwde fondsen moeten daadwerkelijk worden ingezet en wel binnen een afzienbare tijd. Er kan snel een kloof ontstaan tussen de prijs van het afkopen en de marktwaarde van de woningen. Dit is vooral een probleem in een opgaande markt. Bovendien is het niet wenselijk dat partijen in economisch goede tijden alleen de verplichting afkopen en wanneer de markt omslaat aanspraak maken op de gelden uit het fonds.



## Vereveningsfonds Bergeijk

De gemeente Bergeijk werkt sinds 2022 met een vereveningsfonds voor sociale woningbouw. Ieder woningbouwplan vanaf tien woningen moet voor 30% uit sociale huurwoningen bestaan. Als alternatief mag een ontwikkelaar die meerdere locaties ontwikkelt ook gemiddeld over de locaties 30% sociale huurwoningen realiseren. Hier moeten dan wel anterieure afspraken over gesloten worden. Indien de ontwikkelaar toch minder dan 30% sociale

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken

huurwoningen wil realiseren, dan moet deze beargumenteren waarom dit onmogelijk of onwenselijk is op die locatie en moet er een afdracht worden gestort in het vereveningsfonds. Ontwikkelingen waarin 30% of meer sociale huurwoningen of 20% of meer goedkope (sociale) koopwoningen wordt gerealiseerd, komen in aanmerking voor een bijdrage uit het fonds. Wat betreft de ontwikkeling van sociale huurwoningen wordt deze bijdrage alleen toegekend aan toegelaten instellingen die sociale huurwoningen realiseren onder de bovenste aftoppingsgrens.

### Verdichten: meer woningen op hetzelfde oppervlak

Een derde knop om bij kwalitatief herprogrammeren aan te draaien, is het aantal woningen in een plan. Meer woningen zorgt voor een grotere opbrengstpotentie. Hiermee worden de negatieve effecten die een hoger aandeel betaalbare woningen creëert in de grex verevend. Het vergroten van de dichtheid kan door:

- Kleinere woningen te bouwen. Hierdoor passen er meer woningen op hetzelfde plot;
- Een groter gedeelte van het plangebied te bestemmen voor wonen;
- De hoogte in te gaan;

Een combinatie van deze drie opties kan ook. Voor alle drie bovenstaande opties geldt dat deze, wanneer er sprake is van een hard plan, begrensd worden door de maximale mogelijkheden in het omgevingsplan. Het aantal woningen ophogen kan dan alleen opgehoogd worden als ook de planregels worden aangepast. In sommige gevallen zal dit gepaard gaan met aanvullend onderzoek. Ook moet bij deze optie altijd bekeken worden of meer woningen op desbetreffende locatie/binnen desbetreffende gemeente aansluiten op de lokale en regionale woonbehoefte.

## Voorbeeld: 350 betaalbare woningen extra in De Nieuwe Defensie



Bron: [De Nieuwe Defensie](#)

In de Utrechtse Merwedekanaalzone ontwikkelen de gemeente, BPD en woningcorporatie Woonin het oude defensie terrein. In eerste instantie lag er een plan om hier zeshonderd woningen te bouwen. Later zijn de partijen overeengekomen om [binnen dezelfde bouwmassa 350 extra betaalbare woningen bij te bouwen](#).

Het gaat specifiek om honderd sociale huurwoningen, honderd middeldure huurwoningen en 150 betaalbare koopwoningen (tot NHG-grens). Dat dit gelukt is komt voornamelijk doordat er kleiner gebouwd gaat worden. De kleinste woningen in het project hebben een woonoppervlak van ongeveer 55 m<sup>2</sup>. In totaal bestaat het plan nu voor de helft uit betaalbare woningen.

**“Succesvol herprogrammeren betekent ook: tevreden zijn met nieuwe kwaliteitsnormen”**

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken

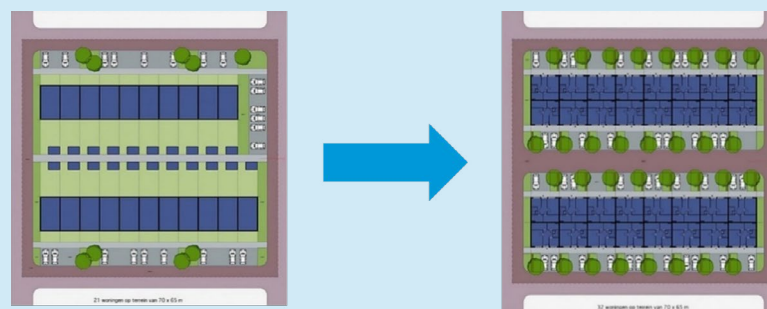
## Essenvelt Middelburg

Middelburg werkt aan een nieuwe wijk: Essenvelt. In een van de deel-gebieden waren oorspronkelijk 105 woningen voorzien: 29 vrije kavels, elf vrijstaande woningen, 57 twee-onder-een-kappers en acht rijwoningen. Dit programma paste niet bij de marktomstandigheden van dat moment en de gemeente werd geconfronteerd met weinig afname. In die periode werden ook de Woondeals gesloten. Hierdoor ontstond momentum om te herprogrammeren. Het plan is omgevormd naar 190 woningen. Hiervan bestaat een derde uit sociale huur, een derde uit middeldure koop (vanaf € 320.000) en een derde uit (voornamelijk) dure levensloopbestendige koopwoningen. Randvoorwaardelijk voor dit succes was (1) gezamenlijk commitment, (2) een procesbegeleider met mandaat, (3) frequent vergaderen en (4) een pragmatische stedenbouwkundige die verschillende varianten van verkaveling uitwerkte, met aandelen uitgeefbare grond, groen en openbare ruimte. Er werden nog geen woningen ingetekend. Het stedenbouwkundige kwaliteitsplan volgde later.



## Verdichten met rug-aan-rug woningen

Verdichten kan ook op andere creatieve manieren, bijvoorbeeld door het toepassen van andere woonvormen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan rug-aan-rug woningen. Doordat deze enkel een voortuin hebben, kan de dichtheid van het plangebied gemakkelijk worden opgehoogd. In onderstaand voorbeeld wordt het aantal woningen verhoogd van 21 naar 32, binnen dezelfde oppervlakte. Bijkomende voordelen zijn dat rug-aan-rug woningen lagere bouwkosten hebben (vanwege de compacte bouwwijze), betaalbaar blijven (er zijn geen uitbouw mogelijkheden) en energiezuiniger zijn dan reguliere rijwoningen.



Bron: [Kuin & Kuin Architecten](#). Bewerking Stec Groep (2024)

### Beter benutten bestaande woningvoorraad als kans

Het beter benutten van de bestaande voorraad is ook een nieuwe kwaliteitsnorm. De potentie om in de bestaande voorraad woningen toe te voegen via splitsen, optoppen, wonen op kavels, transformatie en invulling leegstand is groot. Bij transformatie, onbenutte gronden bebouwen en woningen in, op, onder of naast bestaande bouw toevoegen is de grond (en opstal) al in eigendom. Hier speelt de grondcomponent dus geen rol meer. Daarnaast passen deze ontwikkelingen soms al binnen het omgevingsplan en biedt standaardisatie kostenvoordelen en versnelling.

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1 Definities

10.  
Bijlage 2 Woondeal-afspraken

**Goedkoper (en sneller) bouwen: maak gebruik van conceptbouw**

Draaien aan de bouwkostenkant van woningbouwontwikkelingen helpt ook bij het realiseren van een positieve(re) grondexploitatie. Een manier om de bouwkosten te beperken en de pijn van kwalitatief herprogrammeren in de grondexploitatie te verzachten is conceptbouw. Conceptueel ontwikkelen en bouwen is een alternatief voor traditioneel bouwen. Bij conceptbouw biedt de bouwer een aantal herhaalbare en flexibele bouwoplossingen aan waaruit de klant kan kiezen. Door te werken met concepten kan het hele ontwikkel- en bouwproces efficiënter en effectiever uitgevoerd worden. Dit is niet alleen goedkoper, maar levert ook snelheid op.

**“Met conceptbouw kan het totale woningbouwproces tot 40% sneller en tot wel 20% goedkoper.”**

De inzet van conceptbouw vergt wel een andere werkwijze, voornamelijk aan de voorkant van het planproces. Gebruik onderstaand processchema om dit in goede banen te leiden.

**Figuur 10: Processchema inkoopproces conceptuele bouw**



Bron: [Woonstandaard versie 3.1](#) (maart 2024), Netwerk Conceptueel Bouwen

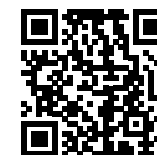
**Prefab starterswoningen met een koopprijs van maximaal € 185.000**



Foto: Michelle Dijkman.

In Wehl (gemeente Doetinchem) zijn dit jaar [dertig prefab woningen voor starters](#) gerealiseerd. De woningen zijn tussen de 35 en 70 m<sup>2</sup> groot en staan op een kavel van 100 m<sup>2</sup>. De volwaardige en permanente woningen kosten maximaal € 185.000. Deze prijs is inclusief de grond en de woningen zijn met badkamer en keuken opgeleverd. Het hele traject heeft anderhalf jaar geduurd. Meer inspirerende voorbeelden van conceptbouw zijn te vinden op de [Concepten Boulevard](#).

Op de site van Netwerk Conceptueel Bouwen vindt u documenten om iedere fase te doorlopen.



1. Inleiding
2. Herprogrammeren start met monitoren
3. Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling
4. Wanneer welke strategie?
5. Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren
6. Uitdaging 1: Grondexploitatie
7. Uitdaging 2: Nadeelcompensatie
8. Uitdaging 3: Contractschade
9. Bijlage 1 Definities
10. Bijlage 2 Woondealafspraken

## Bouwchallenge conceptuele zorgwoning



De ministeries VWS (Volksgezondheid, Welzijn en Sport) en VRO (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) werken op dit

moment samen met (onder andere) het Netwerk Conceptueel Bouwen aan een PMC voor een conceptuele zorgwoning. Dit loopt via een "So You Think You Can Build" challenge.

### Koppel conceptueel bouwen aan een bouwstroom

Maak gebruik van conceptueel bouwen en organiseer woningbouw in een bouwstroom vanuit gezamenlijk opdrachtgeverschap; vanuit onder andere gemeente, corporaties, beleggers en aannemers. Door conceptueel bouwen te combineren met een bouwstroom – en dus de hele bouwstroom te benaderen als één bouwproject – is er maar één programma van eisen nodig voor een groot aantal woningen. Hiermee wordt het bouw-, afstemmings- en vergunningenproces makkelijker en dus sneller. Het is daarbij belangrijk om aan de voorkant outputgericht te formuleren wat vanuit de gemeente nodig en wenselijk is. De gemeente hoeft vervolgens alleen te toetsen of het initiatief aan deze eisen voldoet. Aedes stelde hiervoor een [handreiking](#) op.



## Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Aedes en het Netwerk Conceptueel Bouwen hebben in 2021 De Bouwstroom opgezet. Met dit programma wilden zij corporaties en aanbieders stimuleren anders te werken. Dit om nieuwbouw sneller, innovatiever en goedkoper te realiseren. Inmiddels is in het Stedelijke Gebied Eindhoven (SGE) de eerste pilot (WoonST 1.0) succesvol afgerond. In deze pilot waren Heijmans en BAM Wonen geselecteerd door de dertien corporaties en negen gemeenten voor de conceptuele bouw van zo'n 1.000 eengezinswoning en appartementen in vijf jaar tijd. Afgelopen juli is het startschot gegeven voor WoonST 2.0. De ambitie van WoonST 2.0 is om 750 eengezinswoningen en 1.750 gestapelde woningen te realiseren in de periode tot 2030. Betaalbaarheid en snelheid blijven de hoofddoelstellingen, met de toevoeging om een gereduceerde milieu-impact te creëren. Het programma introduceert meer woningdifferentiatie en verschijningsmogelijkheden, waardoor er ook meer variatie in bouwstijlen mogelijk is. Daarnaast zijn de nieuwste inzichten op het gebied van duurzaamheid benut. Lees [hier](#) meer over de bouwstroom.

### Zet niet voor alle ambitiesniveaus in op een 10

Naast de grondkosten en bouwkosten zijn er ook nog andere knoppen waar binnen de grond-exploitatie aan gedraaid kan worden (conform het advies om niet op alle ambities een 10 te willen scoren uit hoofdstuk 3). Dit helpt bij het rechtekken van verminderde opbrengsten (door meer betaalbare woningen) of hogere kosten (door levensloopbestendig te bouwen). We onderscheiden daarbij drie knoppen:

- Parkeren
- Openbare ruimte
- Duurzaamheidsambities

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken

### Kom (samen) tot een passende parkeernorm

Iedere gemeente heeft een parkeernorm. De hoogte van deze norm bepaalt het aantal parkeerplaatsen dat nodig is bij een woningbouwplan. De norm is afhankelijk van het type woning dat gerealiseerd wordt. Veel gemeenten houden strak vast aan de parkeernorm. In veel gemeenten is de parkeernorm ook al jaren hetzelfde. Een actualisatie van de parkeernorm is in veel gemeenten dus op zijn plaats. De normen liggen namelijk vaak veel hoger dan het daadwerkelijke autobezit, zo blijkt op basis van onderzoek van Goudappel. Ook worden de CROW-normen vaak een-op-een overgenomen, terwijl deze juist als handvat en basis moeten dienen voor lokaal maatwerk. Meer flexibiliteit is dus gewenst. Hiermee kan ook de druk op de grondexploitatie verlaagd worden. We signaleren dat gemeenten de impact van hun parkeernorm op de grondexploitatie vaak onderschatten. We zien dit dan ook als een belangrijke knop om aan te draaien bij succesvol kwalitatief herprogrammeren. Dit kan op verschillende manieren:

- **Geef inzicht in parkeernormen en actuele parkeerbehoeftes:** In de provincie Zuid-Holland is de monitor '[passende parkeernorm](#)' gelanceerd. Deze monitor laat het zien dat in sommige gevallen in de praktijk een forse verlaging van parkeernormen mogelijk is. Uit onderzoek van de provincie blijkt namelijk dat een te hoge norm een barrière vormt voor ontwikkelaars en woningcorporaties. Vooral bij binnenstedelijke projecten leidt dit tot desinvesteringen, financiële risico's en daarmee forse belemmeringen voor woningbouwontwikkelingen.
- **Wees selectief en verlaag de parkeernorm bewust:** Om binnenstedelijke ontwikkeling toch mogelijk te maken wijst de [gemeente Amsterdam](#) gebieden aan waarvoor bewoners en bedrijven geen parkeervergunning kunnen krijgen. Vaak gaat het hier om (toekomstige) nieuwbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen. Ook in Noord-Brabant zou dit een oplossing kunnen zijn wanneer er hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) aanwezig is in de buurt. De [gemeente Velsen](#) (Noord-Holland) doet dit al. Hier vormt de aanwezigheid van HOV een belangrijk uitgangspunt bij het bepalen van de parkeernorm.

- **Pas een dubbelgebruik-regeling toe:** Neem een dubbelgebruik-regeling op in het parkeerbeleid die gebruik maakt van actuele aanwezigheidspercentages. Kijk ook bij het bepalen van de parkeernorm naar onderbezette parkeerplekken die zich op acceptabele loopafstand bevinden van woningen. Tref regelingen om deze plekken in te zetten voor toekomstige bewoners.
- **Hanteer een afslag op de parkeernorm bij deelmobiliteit:** In de [gemeente 's-Hertogenbosch](#) wordt gewerkt met een korting op de vigerende parkeernorm als wordt aangetoond dat deelmobiliteit ook (deels) voorziet in de mobiliteitsbehoeften van de buurt. De [gemeente Nijmegen](#) hanteert een afslag op de parkeernorm van maximaal 20% voor het realiseren van extra fietsenstallingen, deelmobiliteit of Mobility as a Service (MaaS).



1.

Inleiding

2.

Herprogrammeren start met monitoren

3.

Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.

Wanneer welke strategie?

5.

Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.

Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.

Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.

Uitdaging 3: Contractschade

9.

Bijlage 1  
Definities

10.

Bijlage 2  
Woondealafspraken

# Oirschot

## Soepeler omgaan met de parkeernorm

In het [Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0](#) is opgenomen dat de gemeente flexibeler wil omgaan met de parkeernorm, mits dit leidt tot extra ruimtelijke of volkshuisvestelijke kwaliteit. Nieuwe woningbouw-concepten vragen daarbij ook om nieuwe mobiliteitsconcepten. De gemeente daagt ontwikkelaars daarom uit om actief mee te denken over de mobiliteitsbehoefte van de doelgroep en te laten zien hoe het project daar op een vernieuwende wijze invulling aan geeft waarmee volstaan kan worden met een lagere parkeernorm. Deze nieuwe aanpak heeft inmiddels ook concreet geresulteerd in een verlaging van de parkeernorm van 2,4 naar 2,1 voor grondgebonden woningen en van 1,8 naar 1,5 voor appartementen.

### Zet in op kwaliteit in plaats van kwantiteit bij inrichting openbare ruimte

Het inrichten van de openbare ruimte is een belangrijk onderdeel van woningbouwontwikkelingen. Uiteindelijk gaat het erom dat de volkshuisvestelijke opgaven in/met een gezonde, toekomstbestendige en fijne leefomgeving worden gerealiseerd. De kosten van het inrichten van de openbare ruimte worden ook meegenomen in de grondexploitatie. Er kan bij kwalitatief herprogrammeren op twee manieren aan deze kostenknop gedraaid worden:

- **Verminder het aantal vierkante meters openbare ruimte:** Hiermee wordt ruimte gecreëerd voor functies met een hogere opbrengstpotentie. Hiermee worden lagere opbrengsten (meer betaalbare woningen) en hogere kosten (levensloopbestendig bouwen) gecompenseerd.
- **Pas de kwaliteit van de openbare ruimte aan:** Denk hierbij aan andere materialen en meer onderhoudsvriendelijk groen. Realiseert u zich daarbij dat niet het aantal meters openbaar groen

relevant is om betekenisvol te zijn, maar vooral de gebruiks- en belevingskwaliteit van dat groen. Minder openbare ruimte is dus niet direct slechter.

### Stel geen bovenwettelijke eisen aan duurzaamheidsambities

Neem daarom geen bovenwettelijke duurzaamheidseisen op in woningbouwplannen. Het verankeren van bovenwettelijke eisen neemt veel onderhandelingstijd in beslag, terwijl er geen garantie is dat deze daadwerkelijk gerealiseerd worden. Immers: een omgevingsvergunning kan niet geweigerd worden op bovenwettelijke eisen. Bovendien zorgt het Besluit bouwwerken en leefomgeving (opvolger van het Bouwbesluit) voor de borging van duurzaamheidsambities in woningbouwplannen. Het Bbl dicteert dat alle nieuwbouw minimaal moet voldoen aan de BENG-normen. Aanvullende (bovenwettelijke) afspraken zorgen bijna altijd voor hogere bouwkosten. Dit is niet haalbaar als er ook veel betaalbare en geschikte woningen gerealiseerd moeten worden.

**“Het grote plaatje wordt soms niet gezien. Dit is penny wise, pound foolish”**

### Wees niet penny wise en pound foolish: heb oog voor het grotere plaatje

Bij woningbouwontwikkeling is het belangrijk om goed na te denken over de beoogde doelgroep. Wie zijn de toekomstige bewoners? En waar hebben zij behoefte aan? In hoofdstuk 2 zijn hiervoor al handvatten meegegeven. Gebeurt dit niet op een goede manier, dan kan het zijn dat er na oplevering alsnog aanpassingen gedaan moeten worden. Deze kosten vallen dan niet meer binnen de grondexploitatie, maar drukken wel (veel zwaarder) op andere gemeentelijke budgetten. Dit is een onwenselijke situatie en in het kader van de opdracht om meer geschikte woningen realiseren zeer relevant.

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken



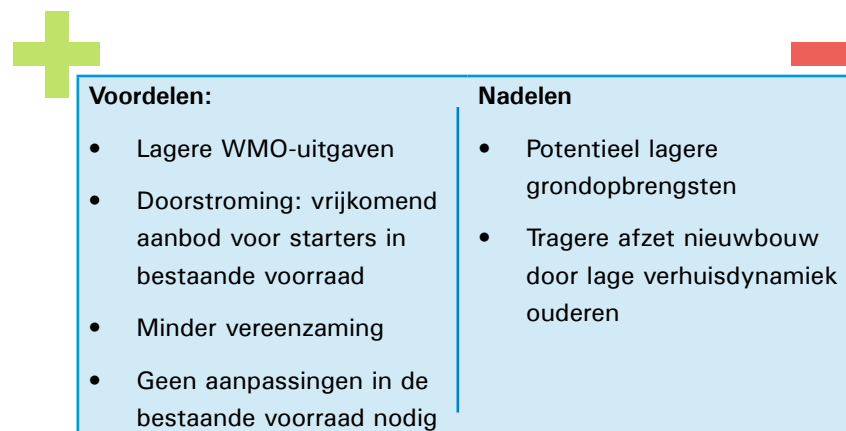
## Gemeenten bouwen penny wise, maar pound foolish

Een goed voorbeeld hiervan is dat sommige gemeenten terughoudend zijn in het bouwen van levensloopbestendige woningen. Dit omdat de bouwkosten van deze woningen hoger zijn en daarmee drukken op het resultaat. Niet levensloopbestendig bouwen zorgt echter op termijn voor meer woningaanpassingen. Deze worden (deels) gefinancierd vanuit het gemeentelijke Wmo budget. Vaak zijn de kosten achteraf (Wmo) ook veel hoger dan dat ze vooraf geweest zouden zijn in de grondexploitatie. We lichten dit hieronder kort toe.

- Het aanpassen van bestaande woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking kan bijvoorbeeld door een traplift aan te brengen, sanitaire aanpassingen te doen of een lager aanrechtblad te installeren. TNO classificeert een woning als 'aanpasbaar' als deze aanpassingen mogelijk zijn met een budget tot € 10.000. Voor deze kosten kunnen inwoners aanspraak maken op het gemeentelijke Wmo budget.
- Geclusterde levensloopbestendige woningen zijn ingericht op zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Dit gaat eenzaamheid tegen (wat naar schatting circa € 3.000 aan zorgkosten per jaar bespaart) en bespaart Wmo-kosten (naar schatting € 750 per jaar per woning). Over een tienjaarsperiode bespaart dit circa € 37.500. Samen met de besparing van circa € 10.000 (voor aanpassing van een reguliere woning) besparen gemeenten in totaal zo'n € 47.500 per woning. Daarnaast bevordert geschikte nieuwbouw de doorstroming in de woningmarkt, een maatschappelijk wenselijk effect.
- Levensloopbestendige nieuwbouw heeft aan de andere kant ook nadelen als het gaat om de grondexploitatie. Alhoewel

een levensloopgeschikte woning per vierkante meter vaak een hogere VON-opbrengst heeft, is de grondopbrengst vaak lager dan bij een regulier woning. Bijvoorbeeld omdat levensloopgeschikte bouw minder intensief grondgebruik mogelijk maakt of omdat de bruto/netto-verhouding in het vloeroppervlak ongunstiger is. Per situatie verschilt dit sterk. Per project is de vergelijking tussen de besparing op de WMO-kosten versus de mogelijk lagere grondopbrengsten wezenlijk. Dit vraagt om maatwerk per project.

**Figuur 11: Voor- en nadelen van levensloopbestendig bouwenbouw**



Bron: Stec Groep, 2024

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken

## Programma Grondbeleid en Kostenverhaal



De gemeente Geldrop-Mierlo heeft sinds december 2023 een nieuw [Programma Grondbeleid en Kostenverhaal](#). De gemeente streeft bij ruimtelijke ontwikkelingen naar een integrale benadering en het realiseren van een waardecreatie. Dit houdt in dat er wordt gekeken naar de bredere maatschappelijke kosten en baten, niet alleen maar naar financiële effecten op de korte termijn. De vragen die ze hierbij stellen zijn:

### Op de korte termijn:

- Is de grondexploitatie winstgevend?
- Is de vastgoedexploitatie winstgevend?
- Welk deel van de gemeentelijke kosten is te verhalen?
- Welk deel kan/dient afgedragen te worden ter (aan)vulling van gemeentelijke fondsen?

### Lange termijn rendement:

- Wat is de impact op de meerjarenbegroting van de gemeente (mutatie OZB, effecten voor beheer budgetten, etc.)?

### Maatschappelijke meerwaarde:

- Draagt de ontwikkeling bij aan maatschappelijke beleidsambities en/of opgaven zoals geformuleerd in de omgevingsvisie en de visie sociaal domein?



1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken



# 7. Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is een van de drie uitdagingen bij kwalitatief herprogrammeringen. In dit hoofdstuk geven we handvatten en tips mee over hoe hier slim mee omgegaan kan worden.

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken

### Nadeelcompensatie kan ontstaan bij herprogrammeren harde plannen

Wanneer sprake is van een hard plan (vastgesteld of onherroepelijk omgevingsplan) zijn de functies en omgevingsplanregels voor een locatie bindend. Bij het wijzigen van deze regels kan nadeelcompensatie, of onder de Wro, planschade ontstaan. Of deze schade ook daadwerkelijk optreedt hangt af van de regels en de rechten die daaraan ontleend kunnen worden. Bij het inperken van deze rechten kunnen derden nadeelcompensatie eisen.

Bij woningbouwplannen zal er hoofdzakelijk sprake zijn van een van de volgende twee situaties:

1. Het omgevingsplan maakt 'wonen' mogelijk én omvat regels over de invulling van het bouwprogramma.
2. Het omgevingsplan maakt 'wonen' mogelijk én regels over de invulling van het bouwprogramma zijn privaatrechtelijk geregeld in een anterieure overeenkomst.

In de eerste situatie verleent het omgevingsplan rechten voor het bouwen van een specifiek aantal woningen in een bepaalde segmentering. De regels schrijven bijvoorbeeld voor dat 15% van de woningen in het sociale huursegment gebouwd worden. Dit betekent dat 85% van de woningen in de vrije sector gerealiseerd mogen worden. Wanneer dit plan geherprogrammeerd wordt naar 30% sociale huur, betekent dit dat niet 85%, maar nog maar 70% in de vrije sector gerealiseerd mag worden. In dit geval is er sprake van nadeelcompensatie.

In de tweede situatie wordt in het omgevingsplan de functie 'wonen' toegekend aan een locatie. In de regels wordt alleen het maximaal aantal woningen benoemd. In een anterieure overeenkomst wordt afgesproken dat 15% van de woningen sociale huurwoningen zijn. In dit geval is er bij herprogrammering naar 30% sociale woningbouw géén sprake van nadeelcompensatie. De functie wonen blijft onveranderd. Wel moet de anterieure overeenkomst worden aangepast.

Over het algemeen geldt dat hoe gedetailleerder het omgevingsplan, hoe groter het risico op nadeelcompensatie. Bovendien treedt nadeelcompensatie alleen op bij planologisch harde plannen. Zolang het omgevingsplan niet hard is, zijn er geen (planologische) rechten vergeven. In dat geval kan er ook geen sprake zijn van nadeelcompensatie.

## Verschillende knoppen om aan te draaien

Er zijn verschillende knoppen waar bij kwalitatief herprogrammeren aan gedraaid kan worden om nadeelcompensatie te voorkomen:

- Creëer voorzienbaarheid en passieve risicoaanvaarding.
- Verreken nadelen met voordelen.
- Verzeker compensatie anderszins.
- Compenseer in andere vorm dan met geld.



1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken

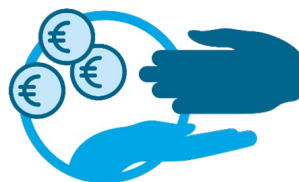
### Creëer voorzienbaarheid en passieve risicoaanvaarding

Creëer voorzienbaarheid. Dit wil zeggen dat de ontwikkelaar het wijzigen van de omgevings-planregels aan kan zien komen. De gemeente moet ten minste één jaar voor het aanpassen van de regels aankondigen dat ze de regels wil gaan aanpassen. Het helpt wanneer dit voornemen verankerd is in ruimtelijk beleid, zoals de omgevingsvisie of het volkshuisvestingsprogramma.

Gronden die de afgelopen drie jaar al ontwikkeld konden worden maar waarbij dat niet is gebeurd, kunnen zonder nadeelcompensatie geherprogrammeerd worden. De gemeente moet dan een jaar voordat ze de regels verandert aangeven dat de regels zullen veranderen. Als de ontwikkelaar gedurende dit jaar niet ontwikkelt of significante voorbereidingen treft (indienen van een bouwplan dat past binnen de bestaande mogelijkheden van het omgevingsplan), dan kunnen de regels zonder nadeelcompensatie worden aangepast. Dit heet passieve risicoaanvaarding. [Artikel 15.6 van de Omgevingswet](#) regelt de passieve risicoaanvaarding voor schade die ontstaat door het wijzigingen van een (of meer) omgevingsplanregel(s).

## Strategische voorzienbaarheid als stok achter de deur

Formuleer, als strategische stok achter de deur, beleid ten aanzien van herprogrammeren. Veranker dit in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. Hiermee creëer je een stok achter de deur. Probeer er bij kwalitatief herprogrammeren echter eerst privaatrechtelijk uit te komen. Dit is beter voor de onderlinge verhoudingen en het voorkomen van nadeelcompensatie via passieve risicoaanvaarding zal niet altijd het gewenste resultaat hebben. Ontwikkelaars hebben in dat geval namelijk nog een jaar om met een bouwplan te komen onder de oude regels.



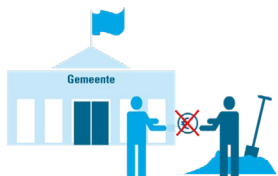
### Verreken nadelen met voordelen

Verreken de nadelen van het wijzigen van de regels met de voordelen. In het derde lid van [artikel 4:126 van de Awb](#) is geregeld dat de hoogte van schadecompensatie wordt verrekend met eventuele voordelen die zich voordoen.

Dit betekent dat wanneer er aan de ene kant rechten worden ingeperkt, maar er tegelijkertijd ook rechten worden verleend, deze met elkaar verevend kunnen worden. Dit is bijvoorbeeld het geval als een wijziging van de omgevingsplanregels bepaalt dat het aandeel betaalbare woningen hoger moet worden, maar dat er tegelijkertijd ook meer woningen gebouwd mogen worden. Hierdoor zal er minder, of zelfs helemaal geen, schade meer zijn. De knoppen waar bij de grondexploitatie aan gedraaid kunnen worden, kunnen dus ook bij het voorkomen van nadeelcompensatie van pas

1. Inleiding
2. Herprogrammeren start met monitoren
3. Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling
4. Wanneer welke strategie?
5. Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren
6. Uitdaging 1: Grondexploitatie
7. Uitdaging 2: Nadeelcompensatie
8. Uitdaging 3: Contractschade
9. Bijlage 1 Definities
10. Bijlage 2 Woondealafspraken

komen. Marktpartijen zullen over het algemeen instemmen met de herprogrammering als er ook iets voor hen in zit, (of ze er in ieder geval niet (te veel) slechter van worden. Dit kan worden bereikt door slim aan de knoppen te draaien. Per locatie moet bekeken worden aan welke knoppen het beste gedraaid kan worden.



### Verzeker compensatie anderszins

Als schade anderszins verzekerd is hoeft deze niet gecompenseerd te worden door de overheid, zo regelt [artikel 4:126 lid 2 onder d van de Awb](#). Dit om te voorkomen dat een benadeelde dubbel wordt gecompenseerd. De verzekering van de schade kan op verschillende manieren geregeld

worden. In de [handreiking 'nadeelcompensatie Omgevingswet'](#) van het Informatiepunt Leefomgeving (IPLO), worden een aantal voorbeelden gegeven.

Het belangrijkste daarbij is het komen tot een minnelijke overeenstemming tussen de gemeente en de (toekomstig) benadeelde. Dit houdt in dat er een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten waarin wordt geregeld hoe er met de schade wordt omgegaan. De benadeelde ziet bij het sluiten van deze overeenkomst af van het beroep op compensatie. Dit komt neer op een onderhandelingsproces. Hierin kunnen opnieuw de knoppen die ook bij de grondexploitatie van toepassing zijn gebruikt worden.

### Compenseer in andere vormen dan geld

Het bestuursorgaan mag de vorm van schadevergoeding zelf kiezen, zo is geregeld in het vierde lid van artikel 4:126 van de Awb. Uit jurisprudentie blijkt dat de voorkeur van de benadeelde hierin niet maatgevend wordt geacht.<sup>5</sup> Er mag bijvoorbeeld gekozen worden voor betaling in de vorm van bouw kavels. In het geval dat de gemeente beschikt over grondposities kan het dus interessant zijn om de nadeelcompensatie hiermee te betalen.



1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken

<sup>5</sup>ABRvS 9 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3767.



# 8. Uitdaging 3: Contractschade

Contractschade is een van de drie uitdagingen bij kwalitatief herprogrammeringen. In dit hoofdstuk geven we handvatten en tips mee over hoe hier slim mee omgegaan kan worden.

**1.**  
Inleiding

**2.**  
Herprogrammeren start met monitoren

**3.**  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

**4.**  
Wanneer welke strategie?

**5.**  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

**6.**  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

**7.**  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

**8.**  
Uitdaging 3: Contractschade

**9.**  
Bijlage 1  
Definities

**10.**  
Bijlage 2  
Woondealafspraken

### Contractbreuk: afspraken in privaatrechtelijke overeenkomsten worden niet nageleefd

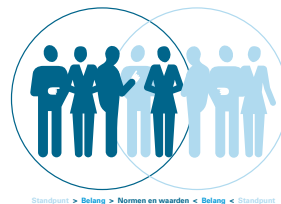
In een anterieure overeenkomst leggen partijen afspraken vast over de ruimtelijke ontwikkeling. Hierin kunnen, naast allerlei afspraken over de kosten van de ontwikkeling, ook afspraken gemaakt worden over de invulling van het bouwprogramma. Na het tekenen van deze overeenkomst is deze bindend. Gemeenten kunnen, in geval van actief grondbeleid, ook privaatrechtelijke afspraken maken in de koopovereenkomst van de grond of in de bouwclaimovereenkomst.

Indien privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt over het bouwprogramma, zal kwalitatief herprogrammeren leiden tot contractbreuk. Wat hier precies de gevolgen van zijn is afhankelijk van hetgeen is overeengekomen. Vaak wordt een boetebeding in de overeenkomst opgenomen, met daarin bij contractbreuk een afspraak over tegemoetkoming.

### Verschillende knoppen om aan te draaien

Er zijn verschillende knoppen waar bij kwalitatief herprogrammeren aan gedraaid kan worden om contractschade te voorkomen:

- Onderhandel over aanpassingen van het contract.
- Zoek haakjes op basis waarvan de overeenkomst (gedeeltelijk) ontbonden kan worden.



### Onderhandel over aanpassingen van het contract

In de praktijk merken we dat partijen over het algemeen bereid zijn om gezamenlijk uit ongewenste contractuele afspraken te komen. Dit vergt echter wel stevige gesprekken. De Mutual Gains Approach is hiervoor een goede werkvorm. Bij deze werkvorm worden

de klassieke vormen van onderhandelen losgelaten. Onderhandelende partijen denken daarentegen juist in elkaars belang. De Mutual Gains Approach wordt ook wel 'de benadering van wederzijds voordeel' genoemd. Partijen denken in onderhandelingen na over: 'wat heeft de ander nodig?' en 'wat is mij dat waard?' In plaats van: 'dit wil ik bieden en meer niet'. Op deze manier worden betere compromissen bereikt.

### Zoek haakjes op basis waarvan de overeenkomst (gedeeltelijk) ontbonden kan worden

Aanvullend is het belangrijk om in de overeenkomst een basis te leggen over hoe omgegaan wordt met veranderende omstandigheden. Denk daarbij aan:

- gewijzigde marktomstandigheden,
- opschuivende planning en einddatum,
- niet nakomen van financiële afspraken, borging, garanties, et cetera en
- andere afhankelijkheden.

Neem daarnaast ook altijd opschortende en ontbindende voorwaarden op. Dit verkleint de kans op contractschade en daarmee ook de verplicht te betalen tegemoetkomingen.

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1 Definities

10.  
Bijlage 2 Woondealafspraken



### Opschortende voorwaarden

- Tijdig verkrijgen van goedkeuringen, toestemmingen, vrijstellingen
- Verwerving op basis van redelijke prijzen percentage voorverkoop
- Toestemming college B&W, RvC, RvT, bank, WSW, etc

### Ontbindende voorwaarden

- Faillissement
- Surseance van betaling
- Ontbinding of liquidatie
- Toerekenbare tekortkoming
- Niet (tijdig) verkrijgen van goedkeuringen, toestemmingen, vrijstellingen of juridische procedures die realisatie verhinderen/vertragen
- Niet realiseren van verkooppercentages

Bron: Stec Groep, 2024



1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken



# 9. Bijlage 1: Definities

1. Inleiding
2. Herprogrammeren start met monitoren
3. Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling
4. Wanneer welke strategie?
5. Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren
6. Uitdaging 1: Grondexploitatie
7. Uitdaging 2: Nadeelcompensatie
8. Uitdaging 3: Contractschade
9. Bijlage 1 Definities
10. Bijlage 2 Woondealafspraken

## Aandachtsgroepen

### Programma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen'

Een passende woning voor iedereen in een gezonde en prettige woon- en leefomgeving. Dit is het doel van de Rijksprogramma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen'. Dit zijn twee van de zes programma's onder de Nationale Woon- en Bouwagenda. Speciale aandacht is er voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen. Dit met een evenwichtige verdeling over gemeenten met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

### Aandachtsgroepen Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv)

Het Rijk stuurt met de Wvrv op de wettelijke verankering van bepaalde aandachtsgroepen die moeilijk aan een passende woning kunnen komen. Specifiek verplicht de wet bij inwerkingtreding gemeenten een urgentieregeling op te stellen. In de urgentieregeling moeten de verplichte urgentiecategorieën terugkomen die in de Wvrv zijn benoemd. Zie voor het overzicht de tabel hieronder.

Tabel 3: Overzicht aandachtsgroepen en urgentiecategorieën

Aandachtsgroep	Subgroep	Verplichte urgentie in urgentieverordening?
1. Ouderen	Personen 65 +	Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
2. Mantelzorg	Mantelzorgers	Ja, nadere afbakening volgt nog
	Mantelzorgontvangers**	
3. Langdurige zorg	Mensen met lichamelijke, verstandelijke, zintuigelijke of psychische beperking en ernstig chronisch zieken	Ja, nadere afbakening volgt nog
4. Uitstromers maatschappelijk opvang	Daklozen	Ja
	Huiselijk geweld (vrouwenopvang)	
	Slachtoffers mensenhandel	
5. Uitstromers beschermd wonen		Ja
6. Uitstromers klinische geestelijke gezondheidszorg		
7. Uitstromers jeugdzorg	Inclusief pleeggezinnen	Ja, voor uitstromers tussen de 18 en 23 jaar
8. Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg*	Jaarlijkse uitstroom na minimaal drie maanden detentie.	Ja, voor personen met een leeftijd vanaf 18 jaar
	Jaarlijkse uitstroom na minimaal drie maanden jeugddetentie.	
	Jaarlijkse uitstroom na Forensische zorg	

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken

9. Stoppende sekswerkers	Die gebruik maken van een uitstapregeling	Ja
10. Arbeidsmigranten		Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
11. Studenten	Uitwonende studenten	Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
12. Woonwagewoners		Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
13. Statushouders	Wettelijke taakstelling	Nee

Bron: Stec Groep, 2023. \* Langdurig en intensief: 8 uur per week meer dan 3 maanden lang. \*\* Personen van 55 jaar en ouder die mantelzorg ontvangen

### Uitstromers beschermd wonen

Woningzoekenden die een voorziening voor beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten.<sup>6</sup>

### Uitstromers klinische geestelijke gezondheidszorg

Woningzoekenden die een verblijf in een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg verlaten waar zij geneeskundige geestelijke zorg ontvingen of woningzoekenden die in verband met geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in een instelling verbleven in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch psychologen plegen te bieden en deze verlaten.

### Uitstromers vrouwenopvang en opvang slachtoffers mensenhandel

Woningzoekenden die een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten voor slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel en die daar verbleven omdat zij door problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten.

### Uitstromers detentie of forensische zorg

Woningzoekenden die een inrichting of voorziening als bedoeld in artikel 3a van de Beginselenwet justitiële jeuginrichtingen, een penitentiaire inrichting als bedoeld in artikel 3 eerste lid, van de Penitentiaire beginselenwet of een instelling voor forensische zorg als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet forensische zorg verlaten. Voorzien wordt dat het bij uitstroom uit detentie om personen gaat die na een verblijf van minimaal drie aaneengesloten maanden genoemde inrichtingen verlaten.

### Uitstromers jeugdhulp met verblijf en pleegzorg

Woningzoekenden tussen achttien en drieëntwintig jaar aan wie jeugdhulp met verblijf is verleend als bedoeld in artikel 1.1. van de Jeugdwet en die een accommodatie of gesloten accommodatie verlaten.

### Stoppende sekswerkers

Woningzoekenden die deelnemen aan een programma gericht op duurzaam stoppen met sekswerk waarbinnen begeleiding van sekswerkers plaatsvindt bij het vinden van ander werk, een andere woning of juiste zorg (DUUP-regeling).

<sup>6</sup>Definitie beschermd wonen (Wmo2015, artikel 1.1.1): wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorende toezicht en begeleiding, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie, het psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast of het afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen, bestemd voor personen met psychische of psychosociale problemen, die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

### Mantelzorgers en -ontvangers

Woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen.

### Ernstig chronisch zieken en/of mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking

Woningzoekenden die op grond van ernstige en chronische medische redenen (lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid of rolstoelafhankelijkheid) andere woonruimte of specifieke woonvormen behoeven.

### (Dreigend) dakloze mensen

Woningzoekenden aan wie opvang of beschermd wonen is verleend als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wmo 2015. Het voorgestelde artikel heeft betrekking op personen die als rechthebbende wegens dakloosheid in de maatschappelijke opvang verblijven of hier op grond van de Wmo 2015 een beschikking voor hebben, maar de fase van opvang kunnen overslaan.

### Ouderen

Personen van 55 jaar en ouder.

### Arbeidsmigranten

Onderdaan van een andere lidstaat van de EU die zijn hoofdverblijf niet in Nederland heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten.

### Studenten

Woningzoekende die voltijds is ingeschreven bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet educatie en beroepsonderwijs of bij een instelling als bedoeld in artikel 1.2 onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio.

### Woonwagenebewoners

Woningzoekende die wil wonen in een woonwagen (als bedoeld in artikel 235 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek) en voor wie het wonen in een woonwagen onderdeel uitmaakt van diens culturele identiteit doordat deze persoon zelf of zijn ouders of grootouders in een woonwagen hebben gewoond.

### Statushouders

Houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000, op basis van de gemeentelijke taakstelling bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet.

### Oekraïense vluchtelingen

Oekraïense vluchtelingen worden opgevangen en krijgen tijdelijk bescherming (tot en met 4 maart 2025) in Nederland door de Richtlijn tijdelijke bescherming van de Europese Unie. Hieronder vallen Vluchtelingen met de Oekraïense nationaliteit die: 1) na 26 november 2021 uit Oekraïne zijn gereisd; 2) voor 27 november 2021 in Nederland waren voor bijvoorbeeld studie, werk of om asiel te vragen, en dat kunnen aantonen. Alsook vluchtelingen uit Oekraïne met een andere nationaliteit die: 1) op 23 februari 2022 een permanente Oekraïense verblijfsvergunning hadden (en alleen als ze Oekraïne hebben verlaten op of na 27 november 2021, en niet zijn teruggekeerd naar hun land van herkomst na 23 februari 2022); 2) op 23 februari 2022 nationale of internationale bescherming hadden in Oekraïne, bijvoorbeeld als erkend vluchteling.

Ook vallen hieronder hun partners, minderjarige kinderen en familieleden die met hen samenwoonden in Oekraïne. (bron: [Rijksoverheid](#), 2023).

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken

## Planstatus woningbouwplannen

### Planologisch harde plannen

Plannen met een planstatus binnen een van de volgende categorieën:

1. Onherroepelijk
2. Onherroepelijk met uitwerkingsplicht
3. Vastgesteld plan/besluit
4. Vastgesteld plan/besluit met uitwerkingsplicht

### Planologisch zachte plannen

Plannen met een planstatus binnen een van de volgende categorieën:

1. Onherroepelijk met wijzigingsbevoegdheid
2. Vastgesteld plan/besluit met wijzigingsbevoegdheid
3. Plan/besluit in voorbereiding
4. Potentiële locatie in visie
5. Potentiële locatie optie

## Woningbouwsegmenten volgens de Wvrv

### Sociale huurwoning

Een huurwoning:

1. met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
2. die bij aanvang van de huurovereenkomst wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de inkomensgrens, bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
3. en met een in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een verordening als bedoeld in artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet gestelde of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten

minste vijftientig jaar of, als het gaat om huurwoningen die in gebruik zijn genomen voor inwerkingtreding van deze afdeling, een kortere instandhoudingstermijn; of een huurwoning in beheer bij een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet.

### Middenhuurwoning

Een huurwoning:

1. met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
2. en een in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een verordening als bedoeld in artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet gestelde of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste tien jaar of, als het gaat om huurwoningen die in gebruik zijn genomen voor inwerkingtreding van deze afdeling, een kortere instandhoudingstermijn.

### Betaalbare koopwoning

Een koopwoning:

1. met een koopprijs van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, bedoeld in artikel 1, derde lid, van de Huisvestingswet 2014;
2. en een in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een verordening als bedoeld in artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet gestelde of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste een jaar.

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1 Definities

10.  
Bijlage 2 Woondealafspraken

### Dure koop

Een koopwoning die niet voldoet aan de voorwaarden voor betaalbare koopwoningen. Doorgaans betreft dit koopwoningen met een prijs boven de betaalbaarheidsgrens. Anno 2024 bedraagt dit een koopprijs van € 390.000.

## Woonvormen

### Levensloopbestendige woning

Vanuit het Bouwbesluit geldt voor alle nieuwbouw (en grondige renovatie) dat woningen tot op zekere hoogte levensloopbestendig moeten zijn. Een veel gebruikte omschrijving is de levensloopbestendige woning. De woning is zo ontworpen dat deze geschikt is om bepaalde voorzieningen aan te brengen, die in een latere levensfase gebruikt kunnen worden. Voorbeelden zijn een inloopdouche, bredere deuren of verlaagde drempels of een traplift. Het gaat om een combinatie van toegankelijkheid, veiligheid, bereikbaarheid en privacy. Er is geen bindend eisenpakket (Bron: Platform31. Handreiking Geclusterde woonvormen, 2023).

### Nultredenwoning

Nultredenwoningen zijn reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk) (Bron: BZK, 2023).

### Geclusterde woning

Geclusterde woonvormen zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats (zie handreiking 'geclusterde woonvormen voor senioren' van P31 voor voorbeelden; bijlage 5). Geclusterde woonvormen beslaan woningen die voldoen aan de uitgangspunten voor nultredenwoningen. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor

eenzaamheid wordt tegengegaan. Er moet een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn en de woonvorm is wordt voor minimaal 50% bewoond door 55-plussers. Landelijk gaan wij bij clustering uit van een schaal van minimaal twaalf woningen. De schaal voor clustering kan op het platteland of in kleine kernen lager liggen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden (Bron: BZK, 2023).

### Zorggeschikte woning

Zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin WLZ-zorg geleverd wordt voor bewoners. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica (Bron: BZK, 2023).

**1.**  
Inleiding**2.**  
Herprogrammeren start met monitoren**3.**  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling**4.**  
Wanneer welke strategie?**5.**  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren**6.**  
Uitdaging 1: Grondexploitatie**7.**  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie**8.**  
Uitdaging 3: Contractschade**9.**  
Bijlage 1  
Definities**10.**  
Bijlage 2  
Woondealafspraken



# 10. Bijlage 2: Woondealafspraken

**1.**  
Inleiding

**2.**  
Herprogram-  
meren start  
met monitoren

**3.**  
Kwaliteitstoets  
voor strategie-  
bepaling

**4.**  
Wanneer welke  
strategie?

**5.**  
Uitdagingen  
kwalitatief her-  
programmeren

**6.**  
Uitdaging 1:  
Grondexploitatie

**7.**  
Uitdaging 2:  
Nadeelcompensatie

**8.**  
Uitdaging 3:  
Contractschade

**9.**  
Bijlage 1  
Definities

**10.**  
Bijlage 2  
Woondeal-  
afspraken



## Wat is er in de regionale Woondeals afgesproken?

### Regio Noordoost-Brabant:

- Regio bouwt 33.425 woningen t/m 2030. Hiervan zijn 22.270 woningen betaalbaar (67%) en 10.020 sociale huurwoningen (30%). Inzet is: sociale huurwoningen zoveel mogelijk door corporaties laten realiseren.
- Gemeenten streven naar voldoende harde plancapaciteit: steeds drie jaar vooruit 100% harde plancapaciteit.
- Gemeenten gaan geen harde plannen openbreken wanneer dit niet leidt tot een versnelling van de opgave en/of extra woningen in het betaalbare segment.
- Plannen die per 1 juli 2023 nog geen ontwerp bestemmingsplan, omgevingsplan of anterieure overeenkomst hadden moeten een bijdrage leveren aan het verhogen van het aandeel betaalbare woningen in de totale nieuwbouwoopgave.
- Gemeenten bepalen in 2023 de verdeling van de opgave nultredenwoningen, woningen in geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken per gemeente.

### Regio Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT):

- Regio bouwt (netto) 39.210 woningen t/m 2030. Twee derde moet betaalbaar zijn (28.604 woningen, waarvan 12.871 sociale huurwoningen). Inzet is: sociale huurwoningen zoveel mogelijk door corporaties laten realiseren.
- Gemeenten zorgen voor voldoende harde plancapaciteit. De planvoorraad voor betaalbare woningen wordt uitgebreid en opgehard. Daarnaast wordt ingezet op steeds drie jaar vooruit 100% harde plancapaciteit. De regio monitort dit.
- Bij nieuwe plannen wordt er per gemeente 30% in de sociale

huur en 40% in middeldure huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen gerealiseerd.

- Gemeenten proberen bestaande zachte plannen (plannen waarvoor nog geen anterieure overeenkomst is getekend) om te vormen zodat 30% in de sociale huur wordt gerealiseerd en 40% in middeldure huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen.
- In 2023 werkt de regio een afsprakenkader uit waarbij ze vanuit het wonen de kwantitatieve en kwalitatieve opgave voor de aandachtsgroepen ([‘Een thuis voor iedereen’](#) en [‘Wonen en zorg voor ouderen’](#)) en de optimale verdeling van de woningen tussen de aandachtsgroepen in beeld brengen. Verder maken ze afspraken over een ‘fair share’ verdeling van de aandachtsgroepen over de regio.

### Regio West-Brabant West:

- Regio bouwt (netto) 8.630 woningen t/m 2030. Iedere gemeente neemt een evenwichtig aandeel. Hiervan moeten er minimaal 6.510 in het betaalbare segment gerealiseerd worden (waarvan 2.890 in het sociale huursegment).
- Gemeenten zorgen voor voldoende harde plancapaciteit voor de eerste vijfjaarsperiode om hun eigen woningbouwopgave te kunnen realiseren.
- De regio committeert zich aan het realiseren van 3.000 nultredenwoningen, 1.200 geclusterde woonvormen als ouderenhuisvesting en 850 verpleegzorgplekken.
- De regio committeert zich aan het realiseren van 1.225 woningen (t/m 2030) voor dak- en thuislozen en uitstroom uit intramurale situaties.
- De regio zet zich in om voor ruim 6.400 arbeidsmigranten kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren in de regio. In 2023 gaan gemeenten aan de slag met de invulling van

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondeal-afspraken

de taakstelling ten aanzien van statushouders.

- De regio gaat in 2023 aan de slag met een behoefte-inventarisatieonderzoek ten aanzien van woonwagenebewoners en onderzoekt of het wenselijk is om te komen tot regionaal woonwagenebeleid.
- In situaties waarbij wordt afgeweken van de algemene afspraken met betrekking tot betaalbaarheid, wordt dit op de Woondealtafel besproken.

#### Regio Zuidoost-Brabant:

- Regio bouwt minimaal 45.135 woningen t/m 2030. Iedere gemeente neemt een evenwichtig aandeel.
- De woningbouwrealisatie van gemeenten bestaat uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen (uitwisseling tussen middenhuur en betaalbare koop is mogelijk). Dit betekent een netto toevoeging van 28.035 betaalbare woningen.
- De corporaties in de regio zetten zich in voor de realisatie van de gehele opgave van deze 13.540 woningen in de regio, met een ambitie tot circa 14.750 sociale huurwoningen.
- Gemeenten zorgen voor 130% plancapaciteit (t.o.v. de minimale woningbouwopgave) t/m 2030 en streven ernaar dat deze op tijd 'hard' is (steeds drie jaar vooruit 100% harde plancapaciteit).
- Om voldoende sociale huurwoningen te realiseren, wordt waar nodig ook naar herziening van bestaande afspraken gekeken. Dit mag niet ten koste gaan van de snelheid van realisatie van het totale plan.
- Het regionale aandeel in de wonen-en-wwvzorg opgave is 6.730 nultredenwoningen en 2.810 geclusterde woonvormen. Het regionale aandeel van de opgave voor verpleegzorgplekken is 1.530 woningen. Deze woningen zijn onderdeel van de 45.135

woningen die gebouwd worden t/m 2030.

- Alle gemeenten in een woondealregio in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering.

1.  
Inleiding

2.  
Herprogrammeren start met monitoren

3.  
Kwaliteitstoets voor strategie-bepaling

4.  
Wanneer welke strategie?

5.  
Uitdagingen kwalitatief herprogrammeren

6.  
Uitdaging 1: Grondexploitatie

7.  
Uitdaging 2: Nadeelcompensatie

8.  
Uitdaging 3: Contractschade

9.  
Bijlage 1  
Definities

10.  
Bijlage 2  
Woondealafspraken

## Colofon

**Datum:** 11 november 2024

**Projectnummer:** 23.420

**Opdrachtgever:** Provincie Noord-Brabant

**Opdrachtnemer:** Stec Groep

**Adviseurs:** Esther Geuting, Maartje Lucassen en Matthijs Ham

### **Stec Groep**

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

**026 - 751 41 00**

**info@stec.nl**

**www.stec.nl**

**1.**  
Inleiding

**2.**  
Herprogram-  
meren start  
met monitoren

**3.**  
Kwaliteitstoets  
voor strategie-  
bepaling

**4.**  
Wanneer welke  
strategie?

**5.**  
Uitdagingen  
kwalitatief her-  
programmeren

**6.**  
Uitdaging 1:  
Grondexploitatie

**7.**  
Uitdaging 2:  
Nadeelcompen-  
satie

**8.**  
Uitdaging 3:  
Contractschade

**9.**  
Bijlage 1  
Definities

**10.**  
Bijlage 2  
Woondeal-  
afspraken